

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЛЬВІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ
ФЕДРА ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ**

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до кваліфікаційної роботи
ОС «Магістр»

на тему:

**«АНАЛІЗ ПРОВЕДЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ
ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ
ГРОМАД ЛЬВІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ»**

Виконала: студентка 6-го курсу, групи ЗВ-61

Спеціальності:

193 «Геоземієзнавство та землеустрій»

Мартин Софія Володимирівна

Керівник: Нестеренко Г.Б.

Рецензент: Філевич І.Ф.

Дубляни 2024

Мартин Софія Володимирівна. Аналіз проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок населених пунктів територіальних громад Львівської області

УДК: 332.64

Аналіз проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок населених пунктів територіальних громад Львівської області. Мартин Софія Володимирівна. Кваліфікаційна робота. Кафедра земельного кадастру. – Дубляни, Львівський НУП, 2024.

103 с. текстової частини, 17 таблиць, 8 рисунків, 51 джерело використаної літератури, 6 додатків, мультимедійна презентація.

Розглянуто теоретичні основи грошової оцінки земель. Проведено характеристика територіальних громад Львівської області. Обґрунтовано перспективи розвитку нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

Вказано на сферу застосування проведеної нормативної грошової оцінки земель при обґрунтуванні розміру земельного податку та орендної плати.

Розроблено питання охорони навколишнього середовища.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	6
1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ.....	8
1.1. Теоретичні засади грошової оцінки земельних ділянок.....	8
1.2. Види землеоціночних робіт та їх характеристика.....	13
1.3. Методологія оцінки земель земельних ділянок.....	23
1.4. Правові основи оцінки землі.....	25
2. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД ЛЬВІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ.....	32
3. ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.....	38
3.1. Визначення нормативної грошової оцінки земель за методикою 2017 року.....	38
3.1.1. Нормативно-методична база грошової оцінки земель.....	38
3.1.2. Визначення середньої (базової) вартості 1м ² земель населеного пункту.....	41
3.1.3. Принципи економіко-планувального зонування території населеного пункту.....	43
3.2. Визначення нормативної грошової оцінки земель за методикою 2021 року.....	49
3.2.1. Обґрунтування використання нормативної грошової оцінки земельних ділянок.....	49
3.2.2. Розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки.....	65
3.2.3. Проблеми та рекомендації щодо застосування нормативної грошової оцінки земельних ділянок за методикою 2021 року.....	69
3.3. Застосування даних нормативної грошової оцінки при обґрунтуванні розміру земельного податку та орендної плати.....	72
4. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА.....	78
4.1. Загальні відомості.....	78
4.2. Охорона та раціональне використання ґрунтів.....	79
4.3. Охорона та раціональне використання водних ресурсів.....	80
4.4. Охорона атмосферного повітря.....	81
4.5. Охорона рослинного і тваринного світу.....	82
ВИСНОВКИ.....	84
БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК.....	85
ДОДАТКИ.....	91

Вступ

Дипломна робота на тему: Аналіз проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок населених пунктів територіальних громад Львівської області.

Об'єктом дослідження виступає процес здійснення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.

Предметом дослідження є методики нормативної грошової оцінки земель за 2017 р. та 2021 р. на прикладі одного населеного пункту.

Мета та завдання дослідження. Метою дослідження є порівняльний аналіз проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів за методиками 2017 року та 2021 року, з визначенням її переваг та недоліків, на прикладі міста Львів.

Для досягнення поставленої мети у кваліфікаційній роботі вирішувались наступні **завдання:**

- ✓ обґрунтувати теоретичні засади здійснення нормативної грошової оцінки земель;
- ✓ визначити методологічні засади та закономірності процедури оцінки земель;
- ✓ упорядкувати законодавства проведення нормативної грошової оцінки земель;
- ✓ порівняти та дати оцінку методичним підходам проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів 2017 року та 2022 року;
- ✓ обґрунтувати раціональність застосування нового методу оцінювання земель населених пунктів;
- ✓ визначити проблеми та надати рекомендації щодо застосування нової методики проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.

Методи дослідження. При проведенні дослідження були застосовані наступні методи: історичний, порівняльно-правовий, емпіричний, комплексний, системно-функціональний, логіко-семантичний методи, метод сходження від абстрактного до конкретного, статистичного аналізу й деякі інші методи наукового

пізнання, обробка літературних джерел.

Основними характеристиками об'єкта дослідження є нормативна грошова оцінка земельних ділянок є одним із головних складових системи земельно-економічного розвитку суспільства. Оцінка землі відіграє важливу роль у процесі оподаткування та цивільно-правових дій щодо земельних ділянок. усвідомлення поняття та значення нормативної грошової оцінки земель є важливим питанням, що потребує належного вивчення.

Отримані результати. Визначено перевага та недоліки нової методики нормативної грошової оцінки в порівнянні з попередньою, запропоновано шляхи вдосконалення нової методики, обґрунтовано причини переходу до нової методики.

Висновки. Матеріали даної роботи рекомендується використовувати при оподаткуванні та в процесі справляння інших платежів при здійсненні цивільного обігу земельних ділянок, у навчальному процесі та в практичній діяльності суб'єктів оціночної діяльності.

Структура кваліфікаційної роботи. Кваліфікаційна робота складається зі вступу, 4 розділів, висновку, списку використаних джерел, кількість яких становить 51 найменування. Загальний обсяг роботи становить 103 сторінки. В роботі використано: 8 рисунків, 17 таблицю, 6 додатків.

1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

1.1. Теоретичні засади грошової оцінки земельних ділянок

Земля, як невід'ємна складова природного середовища і базис для розвитку суспільства, наділена особливим статусом у правовій системі. Її значення виходить за межі окремих галузей права і охоплює всі сфери життєдіяльності людини.

Поняття «земельна ділянка» є фундаментальним у земельному праві та міському землеустрої, займаючи центральне місце серед об'єктів нерухомості. Хоча це поняття є ключовим у цивільних і земельних правовідносинах, його трактування може суттєво відрізнятися в різних правових системах. Наприклад, в англо-шведській правовій традиції земельна ділянка розглядається як геометрична фігура, що простягається від поверхні Землі до її центру [17].

Проблема визначення поняття «земельна ділянка» виникає через її двоїсту природу: з одного боку, це об'єкт цивільних прав, з іншого – природний ресурс. Така двоїстість призводить до необхідності враховувати різні правові режими при регулюванні земельних відносин. Недостатня чіткість у законодавчому визначенні цього поняття створює підґрунтя для неоднозначного тлумачення та застосування норм права.

Хоча часто поняття «земля» та «земельна ділянка» використовуються як синоніми, насправді вони позначають різні юридичні об'єкти. Об'єктом земельних відносин є саме індивідуалізована земельна ділянка, а не земля в цілому. Земля, як правило, розглядається як природний ресурс, що підлягає державному управлінню, тоді як земельна ділянка є об'єктом цивільних прав, щодо якої встановлюються конкретні правові режими.

Земля як природний ресурс не може бути безпосереднім об'єктом правових відносин. Об'єктом цивільних та земельних правовідносин виступає саме земельна ділянка – юридична категорія, яка відображає індивідуалізовану частину земної поверхні. Поняття «земельна ділянка» має чітко визначені юридичні ознаки, що дозволяють ідентифікувати її та встановити права на неї. Тому ототожнення землі та земельної ділянки є неприпустимим [22].

Земельна ділянка – це не просто частина земної поверхні, а комплекс природних та юридичних елементів. Крім ґрунту, вона може включати ліси, рослини та інші природні об'єкти. Головною її особливістю є індивідуалізація, тобто чітке визначення меж та місця розташування, що дозволяє відрізнити її від інших ділянок.

Трансформація суспільства до більш різноманітної моделі пов'язана з переходом до ринкової економіки. Цей процес супроводжується змінами у власності та розширенням економічних свобод. Конституція України наголошує на важливості землі та інших природних ресурсів як основи добробуту громадян.

Оцінка землі як складової національного багатства – це процес кількісного визначення її вартості, враховуючи різноманітні фактори, такі як екологічні характеристики, потенціал використання та ринкові умови. Земля є невід'ємною частиною ринкових відносин і відіграє важливу роль у господарській діяльності.

Оцінка землі включає аналіз багатьох факторів, таких як місце розташування, інфраструктура, екологічні умови, потенціал використання тощо. Крім того, вартість землі залежить від кон'юнктури ринку нерухомості та загальноєкономічних умов. Оскільки ці фактори постійно змінюються, ринкова вартість земельної ділянки також може змінюватися з часом [16, с.169].

Розглянемо два взаємопов'язані аспекти земельної ділянки: її формування як об'єкта права та оцінки. Перший аспект стосується того, як земельна ділянка стає юридично визначеною одиницею, якою можна володіти і якою можна розпоряджатися. Другий аспект пов'язаний з визначенням вартості такої ділянки. Обидва процеси детально регламентовані Земельним кодексом України.

Оцінка земельної ділянки виконує кілька важливих функцій. По-перше, вона дозволяє визначити справедливую ціну при купівлі-продажу або оренді земельної ділянки. По-друге, оцінка необхідна для розрахунку податків та інших платежів. По-третє, оцінка дозволяє порівняти різні інвестиційні проекти та обрати найбільш ефективний.

Оцінка земельної ділянки – це складний процес, який враховує безліч взаємопов'язаних факторів. Ці фактори можна умовно розділити на кілька груп:

- ✓ правові (наприклад, форма власності, цільове призначення);
- ✓ просторові (розташування, доступність);
- ✓ ринкові (попит і пропозиція);
- ✓ кількісні (площа, форма);
- ✓ якісні (рельєф, ґрунт);
- ✓ економіко-технологічні (інженерні мережі, транспортна доступність) [11, с.314].

Саме завдяки всебічному аналізу цих факторів можна визначити справедливу ринкову вартість земельної ділянки.

Оцінка родючості землі є невід'ємною частиною раціонального землекористування і дозволяє приймати обґрунтовані рішення щодо використання земельних ресурсів.

Родючість ґрунту – це його здатність забезпечувати рослини всім необхідним для життя: водою, поживними речовинами та сприятливим середовищем. Ця здатність є ключовою для отримання високих і стабільних врожаїв. Оцінка ґрунтів має враховувати не тільки їхні природні властивості, а й вплив людської діяльності, зокрема витрати праці на їх обробку.

Ефективне використання землі для отримання високих і стабільних врожаїв базується на глибокому розумінні та застосуванні фундаментальних законів землеробства. Ці закони, такі як закон автотрофності рослин, закон незамінності та рівнозначності факторів їх життєдіяльності, закон обмежуючих причин, закон мінімуму, оптимуму і максимуму, закон сукупної дії факторів, закон повернення поживних речовин у ґрунт, закон зростання родючості ґрунту та закон плодозміни, визначають взаємодію рослин із середовищем і дозволяють оптимізувати агротехнічні прийоми.

Для успішного вирощування сільськогосподарських культур необхідно створити умови, які максимально відповідають потребам рослин. Відповідно до першого закону, ґрунт має бути постійно зволуженим і забезпеченим необхідними поживними речовинами. Другий закон наголошує, що всі фактори росту рослин є важливими і їхній баланс є ключовим для отримання високих врожаїв.

Закон мінімуму підкреслює, що навіть найменший дефіцит будь-якого з цих факторів може обмежити ріст рослин і знизити врожайність.

Як показали наукові дослідження в галузі агрономії, врожайність сільськогосподарських культур безпосередньо залежить від того, якого саме елемента живлення або фактора росту бракує в ґрунті. Наприклад, якщо для збільшення врожаю озимої пшениці на 8 центнерів з гектара необхідно внести певну кількість азоту, фосфору та калію, а фактично вноситься менше азоту, то незалежно від кількості інших добрив, очікуваного приросту врожаю не буде. Рослини, звичайно, намагаються адаптуватися до несприятливих умов, але їхні можливості в цьому обмежені.

Щоб отримати високі і стабільні врожаї, необхідно не тільки забезпечити рослини достатньою кількістю води, поживних речовин та світла, але й підтримувати оптимальний температурний режим. Важливо розуміти, що як дефіцит, так і надлишок будь-якого з цих факторів може негативно вплинути на ріст і розвиток рослин. Тому при складанні систем землеробства необхідно враховувати закон мінімуму та максимуму і прагнути до створення таких умов, які б максимально задовольняли потреби рослин.

Розуміння взаємозв'язку між факторами росту рослин є ключовим для успішного вирощування сільськогосподарських культур. Наприклад, при поливі необхідно враховувати не тільки потребу рослин у воді, але й вплив поливу на температуру ґрунту, його аерацію та активність мікроорганізмів. Завдання агронома – створити такі умови, при яких всі фактори будуть діяти в оптимальному співвідношенні.

При проведенні оцінки землі необхідно враховувати, що родючість ґрунту – це не статична величина. Закон повернення поживних речовин вказує на те, що все, що ми беремо з землі, ми повинні повертати. Інакше, ґрунт поступово виснажується, втрачаючи свою здатність забезпечувати рослини необхідними елементами живлення. Не менш важливим є закон плодозміни, який передбачає чергування різних культур у сівоzmіні. Ці два закони є фундаментом раціонального

землеробства і повинні бути обов'язково враховані при будь-яких видах земельно-оціночних робіт [12].

Оцінка землі – це не просто технічна процедура, а філософська категорія, яка відображає діалектичну єдність і боротьбу протилежностей: природного і соціального. Природна родючість, яка визначається властивостями ґрунту, і економічна родючість, яка залежить від використання ґрунту людиною, взаємопов'язані і водночас протилежні. Бонітування ґрунтів дозволяє оцінити природний потенціал землі, а економічна оцінка – її цінність для суспільства [12].

Оцінка землі як процес пізнання є діалектичним за своєю природою. Вона відображає єдність протилежностей: природних властивостей ґрунту і його економічної цінності. Агровиробнича група ґрунтів виступає як своєрідний місток між цими протилежностями, об'єднуючи їх в єдине ціле. Оцінка землі дозволяє виявити внутрішні закономірності цього діалектичного процесу.

Проведення оцінки земель – це важливий крок для забезпечення сталого розвитку суспільства. Отримані дані дозволяють оптимізувати використання земельних ресурсів, що сприяє підвищенню рівня життя населення та розвитку економіки [13].

Ефективне використання землі має слугувати інтересам як окремих громадян, так і держави в цілому. Держава, в свою чергу, отримує певні доходи від землекористування, що дозволяє фінансувати соціальні програми та розвиток інфраструктури. Ці доходи формуються за принципом ренти, яка є платою за користування природним ресурсом – землею [9].

Земельна рента – це додатковий дохід, який отримують власники більш родючих або вдало розташованих земель. Цей дохід виникає завдяки природним перевагам таких земель і їхньому вигідному розташуванню щодо ринків збуту та постачальників. Розрахунок земельної ренти необхідний для встановлення справедливої плати за користування землею, зокрема, у вигляді земельного податку та орендної плати.

Оцінка земельної ділянки – це складна процедура, яка вимагає знань не тільки в галузі оцінки, але й у земельному праві. Результати оцінки можуть бути використані для вирішення різних юридичних питань, таких як:

- ✓ купівля-продаж: оцінка дозволяє визначити справедливую ціну земельної ділянки;
- ✓ оформлення кредиту: банки вимагають оцінку землі як забезпечення кредиту;
- ✓ спадкування: оцінка необхідна для визначення вартості частки у спадщині;
- ✓ судові розгляди: оцінка може бути використана як доказ у судових справах, пов'язаних із землею.

1.2. Види землеоціночних робіт та їх характеристика

Чинне законодавство передбачає різноманітні види оцінки земельних ділянок, кожен з яких має свою специфіку та застосовується для вирішення певних завдань. Вибір виду оцінки залежить від мети, яку переслідує замовник. Наприклад, для визначення якості ґрунту використовується бонітування, яке дозволяє порівняти родючість різних земельних ділянок та оцінити їхній потенціал для сільського господарства.

Хоча бонітування є невід'ємною частиною земельного кадастру [29], воно має самостійну наукову та практичну цінність завдяки своїм унікальним характеристикам, рис 1.1.

Бал бонітету – це своєрідний «паспорт» ґрунту, який характеризує його потенційну продуктивність. Однак, реальна врожайність сільськогосподарських культур залежить не тільки від властивостей ґрунту, але й від багатьох інших факторів, таких як клімат, рельєф, рівень ґрунтових вод та технології вирощування. Тому при оцінці земельних угідь необхідно враховувати комплексний вплив природних та антропогенних факторів [48, с.124].

Бонітування ґрунтів – це комплексний метод оцінки родючості ґрунтів, заснований на аналізі їх природних властивостей. Ця методика дозволяє порівняти

різні види ґрунтів за їх потенціалом для вирощування сільськогосподарських культур і є важливим інструментом для раціонального землеустрою та сільськогосподарського виробництва.



Рис. 1. 1. – Схема функцій бонітування ґрунтів та їх властивостей

Історично склалося так, що перші систематичні дослідження в галузі бонітування ґрунтів були проведені на території Російської імперії в другій половині XIX століття. Видатний російський вчений В.В. Докучаєв, розробивши вчення про ґрунти, запропонував використовувати метод бонітування для оцінки їх родючості. Пізніше ця методика була вдосконалена і широко застосовується в сучасному ґрунтознавстві [9, с. 76].

Ґрунт – це динамічна система, яка формується під впливом клімату, рельєфу, рослинності, тваринного світу і материнських порід. Для оцінки родючості ґрунтів і їхньої придатності для сільського господарства використовується система бонітування. Основною одиницею класифікації при бонітуванні є ґрунтова різновидність, яка характеризується певним поєднанням морфологічних, фізичних, хімічних і біологічних властивостей.

Агровиробнича група ґрунтів – це сукупність ґрунтових різновидів, які мають схожі властивості і придатні для вирощування одних і тих же культур. Виділення агровиробничих груп дозволяє спростити оцінку ґрунтового покриву і розробити оптимальні системи землеробства для різних природних зон [9, с. 78].

В Україні, з її різноманітними природними умовами, існує велика кількість агровиробничих груп ґрунтів. Знання про їхні властивості є необхідним для раціонального використання земельних ресурсів, збереження родючості ґрунтів і підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва.

Бонітування ґрунтів – це комплексний метод оцінки родючості ґрунтів, який передбачає створення картосхем зон вирощування різних сільськогосподарських культур. Ці карти відображають просторовий розподіл ґрунтових різновидів і їхню придатність для вирощування конкретних культур з урахуванням кліматичних умов, рельєфу та інших природних факторів [10].

Для кожної культури розробляється своя шкала бонітету, яка базується на порівнянні властивостей різних ґрунтів з властивостями еталонного ґрунту. Еталонний ґрунт вибирається як найхарактерніший для даного району і має найвищу оцінку за всіма показниками. Визначення балів бонітету дозволяє оцінити потенційну врожайність різних культур на різних ділянках землі і розробити оптимальні системи землеробства.

Бонітування ґрунтів – це методика оцінки родючості ґрунтів, заснована на порівнянні їх властивостей з властивостями еталонного ґрунту. Для цього використовуються різноманітні шкали оцінки, які дозволяють визначити відносну придатність різних ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур [10].

Вибір еталонного ґрунту залежить від мети дослідження. Якщо мета – оцінити максимальний потенціал родючості ґрунтів, то еталоном виступає найродючіший ґрунт. Якщо ж мета – оцінити середній рівень родючості, то еталоном є найпоширеніший ґрунт.

Для визначення балів бонітету використовується кореляційний аналіз, який дозволяє встановити взаємозв'язок між окремими властивостями ґрунту та врожайністю культур. Це дозволяє визначити, які властивості ґрунту мають найбільший вплив на урожайність, і відповідно зважити їх при розрахунку загального балу бонітету [9, с. 81].

Методика бонітування ґрунтів визначає послідовність проведення робіт з оцінки якості земель. Вона передбачає такі етапи: районування території за природно-сільськогосподарськими умовами, класифікацію ґрунтів на агровиробничі групи, аналіз агровиробничих умов і вибір еталонного ґрунту. На основі порівняння властивостей різних ґрунтів з властивостями еталонного ґрунту розраховують бали бонітету. Ця методика може бути застосована для оцінки якості земель, які використовуються під різні сільськогосподарські культури, а також під багаторічні насадження і кормові угіддя.

Процес бонітування ґрунтів передбачає комплексний аналіз їхніх властивостей. Спочатку визначають кількісні показники, такі як глибина орного горизонту, вміст гумусу, гранулометричний склад та забезпеченість поживними речовинами. Далі, аналізують взаємозв'язок між цими показниками та врожайністю сільськогосподарських культур. На основі отриманих даних розробляється шкала бонітету, яка дозволяє порівнювати різні ґрунти за їхньою родючістю.

Бонітування ґрунтів є невід'ємною складовою земельного кадастру і слугує основою для оцінки земельних ресурсів. Результати бонітування фіксуються в державному земельному кадастрі. Масштабне обстеження ґрунтів України, проведене у 1963 році, дозволило створити карту агровиробничих груп ґрунтів. Важливою особливістю бонітування є те, що характеристики агровиробничих груп є стабільними і не залежать від конкретного місцезнаходження земельної ділянки в межах землеоціночного району. Таким чином, бонітування дозволяє оцінити потенційну продуктивність ґрунтів на рівні великих територій [22, с. 124].

На ранніх етапах формування земельного кадастру в Україні (1954-1968 рр.) бонітування ґрунтів здійснювалося як самостійне дослідження, спрямоване на оцінку агровиробничих властивостей ґрунтів. Ці роботи, відомі як «якісна оцінка земель», дозволили отримати початкові дані про розподіл родючості ґрунтів по території України. Оцінка проводилася на основі порівняння врожайності зернових культур за умови однакового рівня агротехніки. Згодом бонітування стало інтегрованою частиною процесу земельної оцінки, але водночас зберігає

свою самостійну цінність для вирішення завдань землеустрою та раціонального використання земельних ресурсів [9, с. 112].

Згідно із законодавством України, бонітування ґрунтів та економічна оцінка земель є основою для формування державного земельного кадастру. Мета цих процедур – забезпечити інформаційну підтримку процесів управління земельними ресурсами. Дані земельного кадастру використовуються для регулювання земельних відносин, оцінки ефективності використання земель, обґрунтування плати за землю та розробки проектів землеустрою. У контексті ринкових реформ земельний кадастр набуває особливої актуальності, оскільки слугує інструментом для оцінки вартості земельних ділянок та формування ринку землі.

Продуктивність земель визначається не лише природними властивостями ґрунтів, але й соціально-економічними факторами, такими як рівень застосування добрив, механізація сільськогосподарських робіт та інші. Тому, навіть в умовах планової економіки, виникла необхідність у розробці методів оцінки земель, які б враховували як природні, так і соціально-економічні фактори. Економічна оцінка земель стала одним з таких методів, дозволивши оцінити землю не лише як природний ресурс, але й як засіб виробництва.

Бонітування ґрунтів та економічна оцінка земель представляють собою два різні підходи до оцінки земельних ресурсів. Якщо бонітування фокусується на природних властивостях ґрунтів, то економічна оцінка враховує також економічні умови їх використання. Економічна оцінка земель дозволяє врахувати такі фактори, як доступність до інфраструктури та ринків збуту, що є важливим для визначення економічної ефективності використання земельних ділянок. Результати економічної оцінки використовуються для прийняття рішень щодо оптимального використання земель, планування сільськогосподарського виробництва та розробки проектів землеустрою [12].

Диференціальна земельна рента, що виникає внаслідок різної родючості земель, залежить від кількості додаткової продукції, яку можна отримати з більш родючих ділянок. Крім того, на величину ренти впливають економічні, організаційно-господарські та природно-історичні фактори. Економічні фактори

визначаються витратами виробництва, які варіюють залежно від локалізації земельних ділянок відносно транспортних шляхів, ринків збуту та інших об'єктів інфраструктури. Організаційно-господарські фактори пов'язані зі структурою землекористування та ефективністю управління сільськогосподарським підприємством. Природно-історичні фактори впливають на потенційну продуктивність земель та визначають можливості для інтенсифікації сільськогосподарського виробництва [21, с. 245].

У період планової економіки радянського зразка, коли земля була державною власністю, економічна оцінка земель не мала такого значення, як у сучасних умовах ринкової економіки. Земля розглядалася як засіб виробництва, а не як товар, тому її вартість не визначалася ринковими механізмами. Для порівняння земель використовувалися натуральні показники, такі як врожайність культур. Однак, з розвитком сільського господарства та необхідністю більш ефективного використання земельних ресурсів, виникла потреба у вдосконаленні методів оцінки земель. Економічна оцінка земель, яка дозволила б врахувати не тільки природні властивості земель, але й економічні фактори, стала важливим інструментом управління земельними ресурсами.

Економічна оцінка земель, згідно з Земельним кодексом України, проводилася з використанням таких одиниць виміру, як умовні кадастрові гектари та грошові одиниці. Цінність земельної ділянки визначалася на основі порівняння витрат на виробництво продукції на цій ділянці з витратами на виробництво такої ж кількості продукції на менш продуктивних землях. При проведенні оцінки враховувалися такі показники, як врожайність, витрати на виробництво, собівартість продукції та продуктивність праці. Економічна оцінка земель дозволяла визначити диференціальну ренту, яка виникала внаслідок різної родючості земельних ділянок [12].

Для проведення економічної оцінки земель відбиралися сільськогосподарські культури, які були найбільш поширені в даному регіоні та мали високу товарну цінність. При проведенні розрахунків використовувалися кадастрові ціни на сільськогосподарську продукцію, які визначалися на основі середніх витрат

виробництва на менш продуктивних землях. Вибіркові статистичні дослідження даних сільськогосподарських підприємств за кілька років дозволяли визначити показники економічної оцінки земель для різних типів ґрунтів.

Результати економічної оцінки земель інтегруються в систему кадастрів природних ресурсів, що включають земельні, лісові, водні та мінеральні ресурси. Правове регулювання ведення цих кадастрів здійснюється відповідними законодавчими актами. Для порівняльної оцінки економічного потенціалу різних видів природних ресурсів використовується показник вартості валової продукції з одиниці площі, що дозволяє визначити їхню відносну цінність [21, с. 65].

Економічна оцінка земель, яка раніше використовувалася для порівняльного аналізу їх ефективності, виявилася недостатньою в умовах ринкової економіки. Для задоволення потреб ринку нерухомості була введена нормативна грошова оцінка земельних ділянок. Методика нормативної грошової оцінки була розроблена на основі даних економічної оцінки. Однак, кінцева мета полягає у переході до ринкової оцінки земельних ділянок, що є загальноприйнятою міжнародною практикою.

Грошова оцінка земельних ділянок в Україні здійснюється відповідно до законодавства і може бути нормативною або експертною. Нормативна грошова оцінка, яка проводиться за затвердженою методикою, є базою для визначення податкового навантаження на землю, розрахунку орендної плати та компенсацій за втрати сільськогосподарського виробництва. Результати нормативної грошової оцінки оформлюються у вигляді технічної документації та є обов'язковими для всіх суб'єктів господарювання, які використовують земельні ділянки [10].

Інформаційною основою для проведення нормативної грошової оцінки земель є дані державного земельного кадастру, включаючи кількісні та якісні характеристики земель, результати бонітування ґрунтів та економічної оцінки. Для земель населених пунктів додатково використовуються матеріали містобудівного планування. У випадку відсутності даних про економічну оцінку сільськогосподарських земель застосовується метод порівняльного аналізу з аналогічними земельними ділянками. Для земель з низькою продуктивністю

використовується фіксований показник оцінки, що відповідає мінімальній очікуваній врожайності.

Експертна грошова оцінка земельної ділянки є процедурою визначення її ринкової вартості на певну дату за допомогою спеціальних методів та моделей. Цей вид оцінки є необхідним для здійснення цивільно-правових угод з землею, а також для інших цілей, що потребують визначення вартості земельної ділянки. Результати експертної оцінки оформлюються у вигляді звіту, який є офіційним документом і може використовуватися в судових процесах та інших правових відносинах [10].

Методологія оцінки земельних ділянок є багатогранною і залежить від цілого ряду факторів, включаючи особливості національного ринку нерухомості, рівень розвитку економіки та законодавчу базу. В Україні методика проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок регламентується нормативно-правовими актами і базується на міжнародних стандартах оцінки.

Об'єктом експертної грошової оцінки є земельна ділянка (або її частина) з визначеним місцем розташування та правами, яка розглядається як вільна від поліпшень і готова до найкращого використання [39].

Експертна грошова оцінка земельної ділянки є процесом кількісного визначення її вартості на певну дату, з урахуванням усіх чинників, що впливають на її вартість. Інформаційною базою для проведення оцінки слугують дані про фізичні характеристики земельної ділянки, її місцезнаходження, правовий статус, ринкові тенденції, а також дані про витрати та доходи, пов'язані з використанням землі. Результати оцінки можуть використовуватися для різних цілей, таких як купівля-продаж, застава, страхування, оподаткування тощо.

Грошова оцінка земельних ділянок базується на концепції рентного доходу, який відображає економічний потенціал землі. Експертна оцінка передбачає застосування різних методичних підходів, включаючи капіталізацію чистого операційного доходу, порівняльний аналіз цін продажу подібних об'єктів та витратний підхід. Вибір методу оцінки залежить від доступності інформації про об'єкт оцінки та цілей оцінки [39].

Метод капіталізації доходу передбачає визначення вартості земельної ділянки на основі її потенціалу приносити прибуток. Цей прибуток, або чистий операційний дохід, розраховується з урахуванням ринкової орендної плати за землю, витрат на виробництво та очікуваного доходу від продукції. Якщо на ділянці є будівлі або інші поліпшення, то загальний дохід розподіляється між землею та цими поліпшеннями. При прямій капіталізації припускається, що дохід від землі буде стабільним у майбутньому. Вартість ділянки тоді розраховується як співвідношення цього доходу до встановленої ставки капіталізації.

Ставка капіталізації, яка використовується для визначення вартості земельної ділянки, може бути розрахована кількома способами. Один із них – порівняння чистого операційного доходу від ділянки з ціною продажу схожих ділянок. Інший спосіб – розрахунок на основі очікуваної віддачі на інвестиції в землю, з урахуванням інфляції та інших факторів, що впливають на вартість грошей. Крім того, ставку капіталізації для самої землі можна визначити, віднявши від загальної ставки для ділянки з поліпшеннями норму прибутковості на ці поліпшення, пропорційно їх вартості [12].

Метод порівняльного підходу до оцінки землі передбачає визначення вартості ділянки на основі аналізу цін, за якими продавалися схожі земельні ділянки. Ціни на порівнянні ділянки коригуються з урахуванням відмінностей у їх характеристиках та умовах продажу. Такі коректування можуть бути визначені шляхом порівняння кожної пари ділянок або за допомогою статистичних методів аналізу ринкової інформації [21, с. 257].

Вартість земельної ділянки, визначена методом порівняння, визначається як середнє значення цін на схожі ділянки. Для цього вибираються ділянки з найближчими характеристиками, а потім обчислюється середнє значення їхніх цін.

При оцінці ділянки з поліпшеннями ми враховуємо вартість цих поліпшень. Вартість самої землі визначається як різниця між загальною вартістю ділянки з поліпшеннями та вартістю цих поліпшень.

Для земельної ділянки з поліпшеннями вартість самої землі може бути визначена шляхом встановлення характерного співвідношення між ринковою

вартістю землі та цими поліпшеннями в регіоні, де розташована ділянка, що оцінюється. Процес оцінки земельної ділянки включає такі етапи: укладання договору на проведення оцінки, збір та аналіз необхідної інформації, обґрунтування вибору методів оцінки та проведення розрахунків, узгодження результатів, отриманих різними методами, та підготовка звіту про оцінку [39].

Визначення грошової вартості земельних ділянок вимагає застосування кількісних методів аналізу, які дозволяють оцінити вплив різних факторів, таких як відстань до інфраструктури, якість ґрунтів, екологічні умови тощо.

Розрахунок нормативної грошової оцінки є досить складним процесом, який вимагає використання спеціальних знань, кваліфікації та досвіду. Кваліфікація експерта вимагає комплексу знань та відповідної освіти, пов'язаної з вмінням аналізувати різноманітні фактори, що впливають на вартість земельної оцінюваної ділянки.

Характеристику оцінок земель та її видів ми навели у таблиці 1.1.

Таблиця 1.1. – Види оцінки земель та їх характеристика

Вид оцінки	Характеристика оцінки	Мета оцінки
Бонітування ґрунтів	класифікація ґрунтів базується на аналізі природних характеристик ґрунтів та їхньої поведінки під впливом сільськогосподарського використання. Оцінка проводиться за допомогою спеціальних показників, які виражаються у балах	кількісна оцінка того, наскільки один ґрунт перевершує або поступається іншому за своєю здатністю забезпечувати рослини необхідними поживними речовинами та іншими умовами для росту
Економічна оцінка земель	Оцінка землі як природного ресурсу, що використовується в сільському та лісовому господарстві, а також як основи для різноманітних видів діяльності, з урахуванням її здатності приносити прибуток та ефективності використання	найточніше визначити різницю в економічній продуктивності земель при поточному рівні сільськогосподарського виробництва
Грошова оцінка (нормативна та експертна)	Нормативна оцінка - це стандартизований підхід до визначення вартості землі, який використовується для державних потреб. Експертна оцінка ж є індивідуальним підходом, що враховує конкретні характеристики кожної земельної ділянки та призначений для вирішення конкретних завдань.	забезпечення умов для економічного регулювання відносин земельних при проведенні цивільно-правових угод

Нормативна грошова оцінка часто піддається критиці через її суб'єктивний характер, адже не враховує попиту (пропозиції) ринку. На думку багатьох експертів, узагальнені дані та стандартна методика, на яких вона базується, не дозволяють точно оцінити вартість кожної конкретної земельної ділянки, що призводить до розбіжностей з результатами експертної оцінки [17].

Нормативна оцінка та експертна оцінка доповнюють одна одну. Нормативна оцінка використовується як для індивідуальних розрахунків для земельної ділянки, території адміністративної громади та для масових розрахунків, ціль яких – це як обчислення податків або орендної плати. Тоді як експертна оцінка необхідна для вирішення індивідуальних питань, пов'язаних з купівлею-продажем, орендою, обміном, заставою або іншими операціями з землею [15].

Згідно з чинним законодавством, при визначенні вартості земель у населених пунктах враховується комплекс взаємопов'язаних факторів, таких як функціональне призначення наявної території, наявність інфраструктури, історико-культурні особливості та природні умови. Однак, найбільший вплив на вартість мають саме функціонально-планувальні та інженерно-інфраструктурні характеристики, оскільки вони безпосередньо визначають перспективні варіанти та можливості використання земельної ділянки.

Нормативна грошова оцінка земель відіграє ключову роль в економіці землекористування, оскільки забезпечує об'єктивну оцінку вартості земельних ділянок та створює основу для прийняття ефективних управлінських рішень щодо визначення розміру земельного податку та орендної плати.

1.3. Методологія оцінки земельних ділянок

Земельний кадастр оцінює землю за двома основними критеріями: природною родючістю, яка залежить від природніх властивостей ґрунту, та економічною (набутою) родючістю, яка формується в результаті сільськогосподарської діяльності та залежить від вкладених інтелектуальних та матеріальних ресурсів.

Основою оцінки земель є теорія трудової вартості, яка стверджує, що вартість землі визначається не лише її природними властивостями, а й кількістю праці та капіталу, вкладених у покращення цих природних властивостей.

Методологія оцінки землі – це сукупність теорій, принципів та методів, які використовуються для визначення вартості земельної ділянки. Вона допомагає структурувати знання про оцінку землі та забезпечує об'єктивність результатів.

Проблема наукових досліджень, зокрема щодо оцінки земель – це чітко сформульоване завдання, яке вимагає розв'язання та має практичне значення. Вона виникає тоді, коли існуючі знання недостатні для пояснення певного явища або процесу [50].

Основою оцінки земель в державному земельному кадастрі є матеріалістичне розуміння землі як матеріального об'єкта, що постійно змінюється під впливом природних сил та людської діяльності. Ці зміни відбуваються в просторі та часі, що й визначає необхідність періодичної оцінки земель.

Оцінка землі ґрунтується на наукових методах, які дозволяють виявити загальні закономірності розвитку природи, суспільства та мислення. Ці закони допомагають зрозуміти, як змінюються властивості землі з часом і під впливом різних факторів [50].

Збільшення капітальних вкладень є прикладом діалектичного переходу кількісних змін у якісні. Цей процес може відбуватися поступово або різко, залежно від конкретних умов [50].

Кожна нова якість землі, наприклад, підвищення родючості чи зміна цільового призначення, створює нові можливості для подальшого розвитку. Це означає, що зі збільшенням балу оцінки зростає площа покращених земель, а площа менш цінних земель зменшується.

Закон єдності та боротьби протилежностей яскраво проявляється у взаємодії людини та землі. Наприклад, вирощування просапних культур, хоча й забезпечує певний прибуток, одночасно призводить до виснаження ґрунту. Цей конфлікт між потребами людини та станом екосистеми є прикладом внутрішньої суперечності, яка рухає зміни в природі.

Закон заперечення показує, що розвиток відбувається не лінійно, а через подолання суперечностей. Новий стан виникає на основі заперечення попереднього, але зберігаючи в собі його елементи на більш високому рівні. Наприклад,

заборона вирощування просапних культур є кроком до відновлення родючості ґрунту, тобто запереченням попереднього стану, але з метою досягнення більш високої якості землі в майбутньому [50].

Розвиток сільського господарства є прикладом діалектичного процесу, в якому старе заперечується новим, але на більш високому рівні. Завдяки використанню органічних добрив ми можемо досягти якісно нового рівня землеробства.

1.4. Правові основи оцінки землі

В Україні є наукові школи оцінювачів, навчальні заклади готують студентів за освітніми програмами з оцінки, законодавство розвивається та вдосконалюється з оцінки але цей процес потребує подальшого вдосконалення. Оцінка вартості таких земель є невід'ємною частиною державної політики і впливає на різні сфери, зокрема, на економіку та соціальну сферу.

Вивченню основ оцінки земель приділяють велику увагу і науково-педагогічні працівники кафедри земельного кадастру Львівського національного університету природокористування. Науковий доробок НПП кафедри охоплює монографії, підручники та посібники, методичні рекомендації, наукові статті та проекти актів нормативно-правових з ідентифікації земельної власності, сучасних земельних відносин, ринкових механізмів формування раціональних землекористувань. Численні наукові публікації видаються у періодичних виданнях, які індексуються вітчизняними та міжнародними наукометричними базами Scopus та Web of Science Core Collection.

Розвиток науки на кафедрі земельного кадастру є логічним продовженням вагомих наукових здобутків попередніх поколінь науковців. Провідну роль у заснуванні та подальшому розвитку наукової школи належить її фундаторам. Результатом науково-дослідної роботи школи земельної була заснована відома в Україні та за її межами наукова школа із земельного кадастру, яку заснував д.е.н., професор Т.П. Магазинщиков, з 1990 р. очолював д.е.н., професор Д.І. Гнаткович, а з 2001 р. – д.е.н., професор М.Г. Ступень.

Оцінка землі – це фундамент, на якому будується система оподаткування земельної нерухомості цивілізованої держави. Саме завдяки нормативній

грошовій оцінці ми можемо визначити, скільки коштів податків має сплатити власник ділянки землі. Законодавство, що регулює оцінку сільськогосподарських земель та земель населених пунктів, є досить об'ємним і його можна структурувати на такі основні групи, рисунок 1.2 [9, с.215].

Законодавство про оцінку земель є прогресивним і йде «в ногу з часом», але і воно потребує вдосконалення а його результати - публічності. Існуюча нормативно-правова база є надмірно розгалуженою і містить багато суперечностей та дублювання, рисунок 1.2.

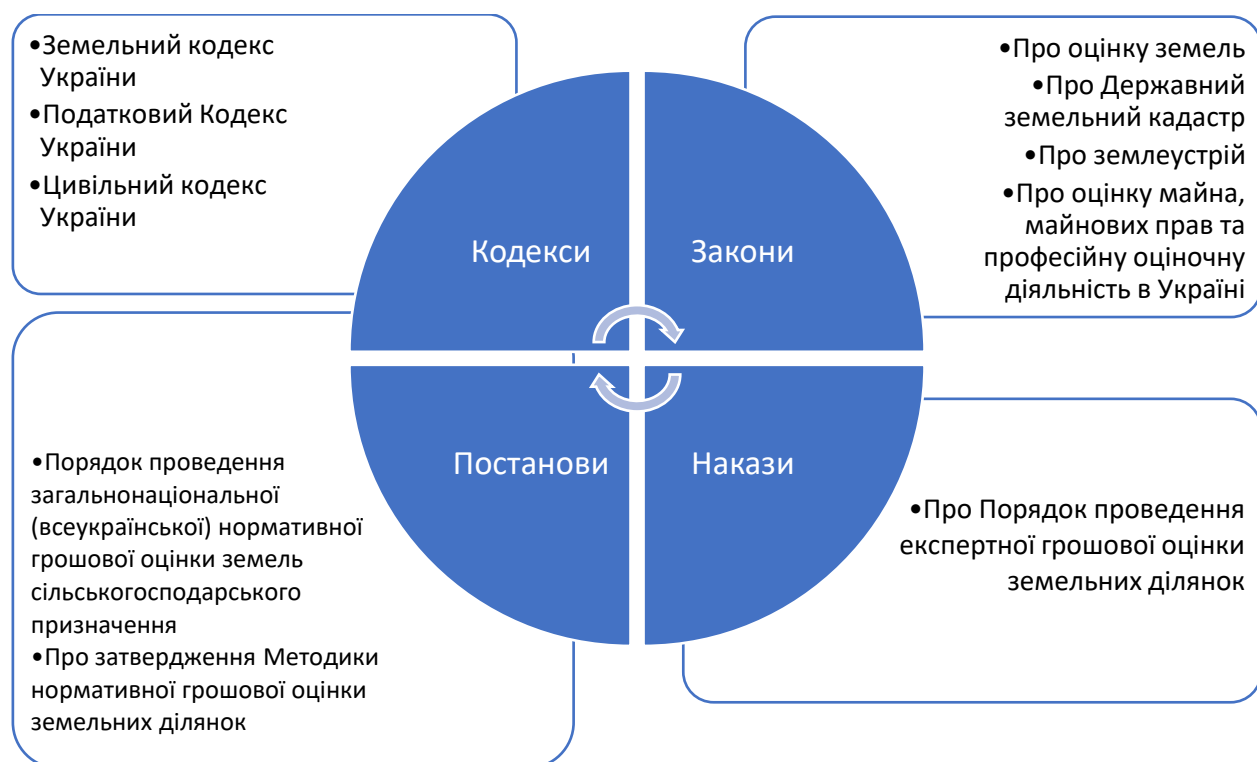


Рис. 1.2. – Схема нормативно-правового забезпечення проведення грошової оцінки земель

Теорія оцінки земель – це фундамент для ефективного управління земельними ресурсами в Україні. Особливо актуальним є питання оцінки земельних ділянок у процесі землеустрою та в сучасних економічних умовах.

Для підвищення якості оцінки земель в Україні необхідно привести наше законодавство у відповідність до міжнародних стандартів. Це дозволить забезпечити більшу прозорість і об'єктивність процесу оцінки. Ґрунтовніший перелік законодавства з грошової оцінки земель ми навели у додатку А.

Нормативну грошову оцінку земель проводять регулярно для всіх земельних ділянок, незалежно від їх призначення та власника.

Правові основи проведення оцінки земельних ділянок, професійної оціночної діяльності у царині оцінки земель регламентуються Законом України «Про оцінку земель». Закон встановлює різновиди оцінки: бонітування ґрунтів та грошова оцінка ділянок земель. Грошова оцінка ділянок земель залежно від мети проведення та її порядку буває нормативною та експертною.

Нормативна грошова оцінка ділянок земель – капіталізований рентний дохід із ділянки землі, вираховується за методикою та затвердженими нормативами.

Згідно з статтею 13 Закону України «Про оцінку земель» нормативна грошова оцінка (НГО) земельних ділянок проводиться у разі [39]:

- ✓ вилучення ділянок землі власності державної та комунальної, коли згідно до закону вартість продажу цих ділянок землі оцінюється за методикою нормативної грошової оцінки ділянок земель;
- ✓ визначення обсягу мита держави при обміні, успадкуванні та даруванні ділянок землі за законом;
- ✓ розрахунків збитків виробництва лісгосподарського та сільськогосподарського;
- ✓ встановлення показників та засобів стимулювання економічного за ефективне споживання та охорони земель;
- ✓ встановлення ставки податку із земель;
- ✓ розрахунку розміру орендної плати за землі власності держави та громад;
- ✓ проведення обстеження масиву сільськогосподарських земель.

НГО проводять особи юридичні, тобто ті, хто має право та технічні і технологічні засоби формувати документацію із землеустрою та які працюють у одній структурі з сертифікованим інженером-землевпорядником (ст. 26 Закону України «Про землеустрій», ст. 18 Закону України «Про оцінку земель»).

Таким чином, фізичні особи підприємці не можуть розробляти документацію з нормативної грошової оцінки через те, що це непередбачене законом.

По завершенню розробки НГО на ділянки землі складається технічна документація, яка оформляється у паперовому та електронному варіанті та посвідчується інженером-землевпорядником власником сертифікату із «Геодезії та землеустрою» (ст. 7 Закону України «Про оцінку земель»). Інформація з оцінки земель фіксується у Державному земельному кадастрі.

Постанова Кабінету Міністрів України №1147 від 03.11.2021 року встановлює правові основи проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок на території територіальних громад [31]. Ця постанова визначає методичні засади, яких мають дотримуватися суб'єкти оціночної діяльності при здійсненні НГО.

Згідно з положеннями зазначеної постанови, технічна документація з НГО, розроблена за попередньою методикою, зберігає свою юридичну силу до моменту набрання чинності новою технічною документацією, розробленою відповідно до нової методики. Це означає, що до затвердження нової технічної документації органи місцевого самоврядування продовжують використовувати результати попередньої оцінки для розрахунку податків, орендної плати та інших платежів, пов'язаних із земельними ділянками [31].

До моменту затвердження нової технічної документації з нормативної грошової оцінки (НГО), розробленої відповідно до сучасної методики, розрахунки НГО здійснюються на основі застарілих методик, які вже втратили чинність. Серед таких застарілих методик можна назвати [28]:

- ✓ Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, затверджену постановою КМУ від 16 листопада 2016 р. № 831;
- ✓ Методику нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затверджену постановою КМУ від 23.11.2011 №1278;
- ✓ Методику нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затверджену постановою КМУ від 23.03.1995 №213 [37].

Більш детальний опис процесу розробки та впровадження нової технічної документації з НГО для територіальних громад наведено в Покроковому алгоритмі, розробленому спеціально для органів місцевого самоврядування [28].

Оновлення нормативної грошової оцінки (НГО) для всієї території громади є необхідним, але водночас складним та витратним процесом. Ретельна підготовка, яка включає врахування всіх рекомендацій, потребує значних фінансових ресурсів та часу.

Виняток становлять земельні ділянки, розташовані за межами населених пунктів. Доки не буде затверджена нова технічна документація для всієї громади, для таких ділянок НГО можна визначити на основі індивідуальної оцінки, тобто розробивши окрему технічну документацію саме для цієї ділянки землі.

Стаття 15 Закону України «Про оцінку земель» та пункт 19 Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок надають право власникам (користувачам) земельних ділянок за межами населених пунктів ініціювати проведення нормативної грошової оцінки на підставі договору з оцінювачем, навіть якщо на території відповідної територіальної громади ще не затверджена нова технічна документація з нормативної грошової оцінки [39].

Ключовим у цьому випадку є чітко встановлена межа населеного пункту, та розташування земельної ділянки за межами та відсутність суперечностей перетинів та інших нюансів, які можуть бути підставами для скасування результатів проведеної оцінки. З цією метою при прийнятті рішення про проведення оцінки, зазвичай, у самому рішенні прописується факт розташування земельної ділянки за межами населеного пункту.

Відповідно до статті 23 Закону України «Про оцінку земель», технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок підлягає обов'язковому затвердженню відповідним органом місцевого самоврядування. Підставою для відмови у затвердженні може бути лише невідповідність документації вимогам чинного законодавства або помилкове визначення територіальної належності земельної ділянки. Рішення про відмову має бути мотивованим і містити посилання на конкретні норми права, які були порушені [39].

З метою відображення результатів нормативної грошової оцінки земельних ділянок у Державному земельному кадастрі, відповідно до Порядку ведення Державного земельного кадастру, складається електронний документ. Сертифікований інженер-землевпорядник здійснює внесення інформації про оцінку до кадастру в електронному форматі. Варто зазначити, що оплата за такі послуги, як правило, передбачена договором на виконання робіт з нормативної грошової оцінки [29].

Офіційним підтвердженням того, що нормативна грошова оцінка (НГО) земельної ділянки внесена до Державного земельного кадастру, є витяг з цього кадастру. Для отримання такого витягу необхідно подати відповідну заяву за формою, зазначеною в додатку 16 Методики НГО. Згідно з чинним порядком, витяг формується автоматично в електронному вигляді. Однак, на сьогоднішній день, електронні сервіси Держгеокадастру не забезпечують отримання інформації про НГО земельних ділянок, розташованих за межами населених пунктів. Існуючий функціонал обмежений ділянками в межах населених пунктів та сільськогосподарськими землями [31].

Впровадження електронного подання заяв на отримання витягу з технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок дозволить автоматизувати процес видачі витягів та забезпечить їх юридичну значимість завдяки використанню кваліфікованого електронного підпису. Відсутність такого функціоналу наразі призводить до необхідності ручного внесення даних про НГО в XML-файл, що ускладнює їх подальшу обробку та актуалізацію.

Опісля затвердження Постанови КМУ від 03.11.2021 № 1147 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» запрацювала єдина загальна методика для усіх різновидів територій та категорій земель. Плюсами цієї методики є:

- для всієї території територіальної громади можливо одночасно провести НГО;
- розмір НГО у системі державного земельного кадастру проводиться автоматично;

- єдина методологія та механізм розрахунку для усіх земель.

Частота проведення оцінки залежить від розташування ділянки земель [39]:

- ✓ для земель у населених пунктах – кожні 5-7 років;
- ✓ для сільськогосподарських земель за межами населених пунктів – кожні 5-7 років;
- ✓ для інших земель за межами населених пунктів – кожні 7-10 років.

На нашу думку, термін проведення нормативної грошової оцінки у населених пунктах має становити не 5-7 років а максимум 5, зважаючи на динамічність економічних та земельних відносин у містах. Чинна нормативна оцінка землі у місті Львові – об’єкті наших досліджень, була розроблена у 2022 році, а введена в дію з 01.01.2024 року, а попередня – розроблена у 2014 році, а введена в дію з 2017 року. Вже ми наглядно бачимо що не дотримується чинне законодавство щодо періодичності її проведення [16, с. 92].

Війна, міграція людей та релокація бізнесу до західного регіону нашої країни прискорили темп нашого життя. Будівельна галузь активно намагається задовільнити попит у побудові та введенні в експлуатацію житла, виробничих, торговельних, громадських будівлях та територіях, активно споруджуються нові логістичні центри, що можна спостерігати і на під’їзді до нашого університету.

Активна розбудова кожного клаптика землі на відносно «спокійних» територіях спричиняє покращенню економічного середовища населених пунктів, створює нові робочі місця, розвиває інженерну та соціальну інфраструктуру, що у свою чергу збільшує привабливість та ціну даної території. Від збільшення вартості землі прямо залежить збільшення розміру земельного податку та орендної плати, які надходитимуть до бюджету місцевої громади для її розвитку.

2. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД ЛЬВІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

Львівська область – це один з економічних лідерів України. Маючи багату історію та культурні традиції, вона також є сучасним регіоном з розвиненою інфраструктурою та привабливими умовами для бізнесу. Розташована на заході України, Львівська область поділена на 7 районів, рисунок 2.1. Її природні межі проходять по кордонах з сусідніми областями України та Польщею.



а) карта України



б) карта Львівської області

Рис. 2.1. – Львівська область на карті України та в розрізі районів*

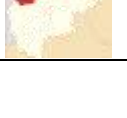
*<https://uk.wikipedia.org/wiki>

Географічне положення Львівської області на крайньому заході України є стратегічно важливим. Вона розташована на перехресті міжнародних транспортних шляхів, що з'єднують Україну з країнами Центральної Європи. Різноманітність природних зон, від лісостепу на півночі до Карпат на півдні, створює сприятливі умови для розвитку різних галузей економіки, зокрема, сільського господарства та туризму.

Львівська область, що займає площу 21,8 тис. км², населення – 2,478,133 мешканців (станом на 01.01.2022 рік). Її сусідами є Волинська, Рівненська, Тернопільська, Івано-Франківська, Закарпатська області та Польща.

Львівщина складається з семи районів, де кожен ділиться на 73 територіальні громади, таблиця 2.1. Місто Львів має районний поділ – районів міських 6. В області 44 міста, 34 селища, 1850 сіл (найбільша кількість в державі).

Таблиця 2.1. – Характеристика територіальних громад Львівської області*

№	Адміністративна одиниця, район	Територія, км ²	Чисельність мешканців	Територіальні громади	Міста	Селища	Села	Центр адміністрації	Карта
1	Дрогобицький район	1493,4	232,947	5	4	3	82	Дрогобич	
2	Золочівський район	2887,9	158,943	7	3	4	270	Золочів	
3	Львівський район	4976,2	1,141,119	23	12	9	510	Львів	
4	Самбірський район	3247,1	221,896	11	7	4	275	Самбір	
5	Стрийський район	3854,0	319,464	14	7	6	278	Стрий	
6	Червоноградський район	3001,2	226,102	7	7	4	188	Червоноград	
7	Яворівський район	2373,2	177,622	6	4	4	240	Яворів	

*<https://loda.gov.ua/communities>

Основним елементом фінансової стабільності та перспектив планування доходів бюджету для більшості кількості громад України є доходи від плати за землю. За даними openbudget.gov.ua, станом на березень 2024 року цей вид надходжень податків складає близько 68% обсягу надходжень до бюджетів територіальних громад. Цікаво, що податок на майно становить лише 23% загального об'єму з надходжень податку, рис. 2.2. Тобто, частка земельного податку та орендної плати за земельні ділянки від осіб фізичних та юридичних становлять 75% загального обсягу всіх місцевих зборів та податків. Їх доля у загальній структурі доходів бюджетів територіальних громад не є основною, однак земля завжди залишається одним з найбільш стабільних джерел податкових надходжень до бюджетів, які за 2023 рік інвестували громадам понад 30 млрд гривень []. Ця тенденція простежується і на прикладі бюджету міста Львів, табл. 2.2.

Надходження до бюджету від земельного податку та орендної плати на прикладі міста Львів, ми зобразили у таблиці 2.2.

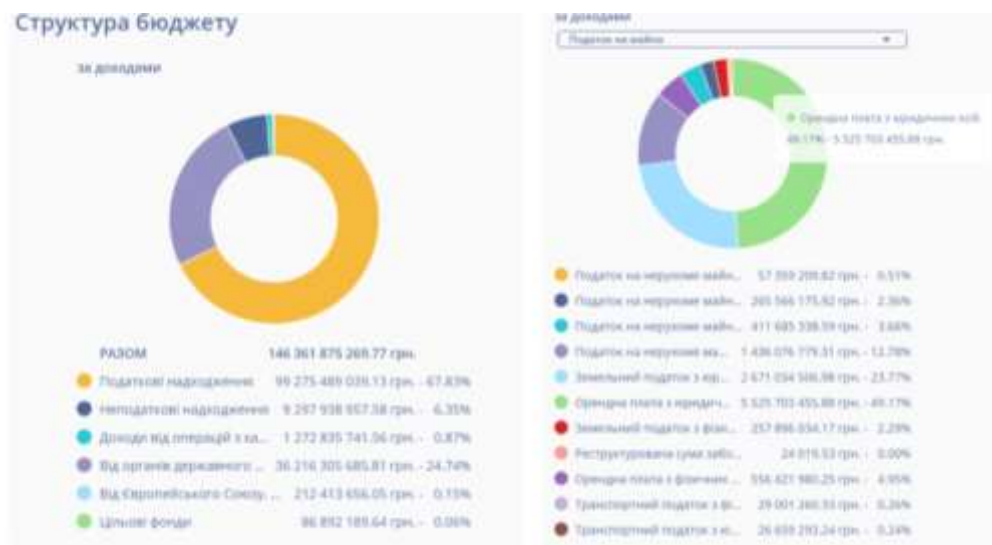


Рис. 2.2. – Структура розподілу бюджетів територіальних громад України за січень-березень 2024 року*

*<https://decentralization.ua/news/18427>

Таблиця 2.2. – Плата за землю у місті Львів в структурі доходів бюджету*

Рік	Доходи, всього тис грн	Плата за землю	
		тис грн	% від суми доходів
1	2	3	4
2024(9міс)	11 818 970,3	620 381,0	5,25
2023	15 872 063,3	744 907,7	4,69
2022	13 876 519,6	582 802,4	4,20
2021	10 279 614,3	519 594,2	5,05
2020	9 070 425,4	438 474,5	4,83
2019	10 279 614,3	451 025,3	4,39
2018	9 662 682,9	436 072,8	4,51
2017	8 610 197,5	411 516,8	4,78
2016	6 516 278,6	385 814,7	5,92
2015	4 938 164,5	275 933,8	5,59
2014	3 056 133,4	174 732,0	5,72
2013	2 562 386,0	162 811,2	6,35
2012	2 611 636,8	170 211,0	6,52
2011	2 099 546,2	156 980,1	7,48
2010	1 810 898,8	83 986,4	4,64
2009	1 827 432,2	76 617,3	4,19
2008	1 750 732,9	63 680,0	3,64
2007	1 306 670,3	46 608,1	3,57

*<https://city-adm.lviv.ua/public-information/budget/lviv>

Закон України «Про оцінку земель» вимагає, щоб нормативна грошова оцінка (НГО) земельних ділянок, розташованих у населених пунктах, проводилася не рідше ніж один раз на п'ять-сім років, незалежно від того, чи це місто, село чи

селище. Від частоти проведення оцінки залежить її актуальність та рівень наповнення бюджету [39].

Динаміку проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів територіальних громад Львівської області у розрізі часу ми подали у табличній формі, таблиці 2.3, 2.4.

Таблиця 2.3. – Динаміка проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів територіальних громад Львівської області, 2008-2023рр.*

№	Роки	Кількість проведених оцінок
1	2008	1
2	2009	0
3	2010	3
4	2011	0
5	2012	18
6	2013	87
7	2014	31
8	2015	44
9	2016	183
10	2017	102
11	2018	190
12	2019	220
13	2020	377
14	2021	169
15	2022	93
16	2023	645

*<https://land.gov.ua/category/napriamy-diialnosti/rynok-ta-otsinka-zemel/>

Таблиця 2.4. – Динаміка проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів територіальних громад Львівської області в розрізі районів, 2008-2023рр.*

Район	Кількість проведених оцінок по роках проведення													
	2008	2010	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Яворівський район				48	8	27	12	8	74	14	35	8	3	76
Львівський район	1	2	16	24	6	4	62	49	37	88	132	22	11	192
Стрийський район				3	3	8	65	25	20	23	30	12	54	64
Червоноградський район				0	0	0	0	0	33	8	25	36	1	102
Самбірський район		1		0	14	5	28	3	17	17	77	64	20	52
Золочівський район			2	12	0	0	4	14	1	54	62	22	0	106
Дрогобицький район				0	0	0	12	3	8	16	16	6	4	53

*<https://land.gov.ua/category/napriamy-diialnosti/rynok-ta-otsinka-zemel/>

Згідно даних таблиць 2.3 і 2.4, найбільш активно почали проводити грошову оцінку земель населених пунктів з 2016 року. Пік проведення був у 2023 році, тоді провели 30% грошових оцінок за період 2008 по 2023 роки.

Для систематизації та дослідження стану проведення оцінки грошової земель, ще з 2012 року ведеться «Довідник показників НГО земель». Цей Довідник містить інформацію з оцінки земель населених пунктів всієї України, рис. 2.3 [11].



Рис. 2.3. – Інформація про проведення НГО земель територіальних громад України станом на 01.01.2022 рік*

*<https://land.gov.ua/dovidnyk-pokaznykiv-normatyvnoi-hroshovoi-otsinky-zemel-naselenykh-punktiv-stanom-na-01-01-2022/>

Відповідно до Довідника показників нормативної грошової оцінки земель населених пунктів України станом на 01.01.2022 рік, оновлення потребують 49,87% населених пунктів територіальних громад.

Проблема у відсутності оновлених показників НГО значною мірою нівелюється необхідністю її щорічної індексації, що визначено чинним законодавством. Порядок проведення індексації визначений у ст. 289 Податкового кодексу України [25] з зауваженнями, що визначені пунктами у Перехідних положеннях

Податкового кодексу України. Зауважимо, що коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель розраховується кумулятивно, залежно від дати проведення нормативної грошової нормативної земельної оцінки, зафіксованої в технічній документації з грошової нормативної оцінки земельних ділянок та земель.

У цій кваліфікаційній роботі ми намагатимемось на прикладі аналізу грошової оцінки одного міста – Львова і однієї земельної ділянки у ньому, довести необхідність збільшити періодичність проведення нормативної грошової оцінки населеного пункту, частіше ніж раз у 5-7 років.

3. ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

3.1. Визначення нормативної грошової оцінки земель за методикою 2017 року

3.1.1. Нормативно-методична база грошової оцінки земель

Оцінка земель проводилась відповідно до вимог:

✓ Постанови Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 р. № 213 “Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів”, (Постанова втратила чинність на підставі Постанови КМ № 1147 р. від 03.11.2021 р.) [37];

✓ Наказу Міністерство аграрної політики та продовольства України від 23.05.2017 р. за № 262 «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» (Наказ втратив чинність на підставі Наказу Міністерства аграрної політики та продовольства № 716 від 04.04.2023 р.) [32].

На підставі встановленого рентного доходу відповідно до Порядку грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів розроблений порядок грошової оцінки земель, який складається з трьох етапів.

На початковому етапі розрахунку вартості землі визначається базова ціна за один квадратний метр для всього населеного пункту. Ця ціна залежить від місця розташування населеного пункту в загальній системі господарства країни та регіону, а також від рівня його розвитку та облаштованості території.

Після того, як ми визначили середню ціну за квадратний метр землі в усьому населеному пункті, ми ділимо його на різні зони. Ці зони відрізняються за вартістю, залежно від того, наскільки вигідно використовувати землю в кожній з них.

На третьому етапі оцінки, визначається точна вартість одного квадратного метра конкретної земельної ділянки. Ця вартість залежить від призначення ділянки (житлова, промислова тощо) та її характеристик, таких як геологічні умови, планування території, санітарні умови, історична цінність, наявність інфраструктури та природні особливості.

Вартість одного квадратного метра землі в населеному пункті (Цн) розраховується за формулою, яка враховує:

$$Ц_{нз} = ((B * N_k) / N_k) * K_f * K_m, \text{ де} \quad (3.1)$$

B – витрати на облаштування землі: скільки коштувало підготувати цю ділянку для використання;

N_p – прибуток від землі: очікуваний дохід від цієї ділянки, 3%;

N_k – капіталізація: переведення майбутнього доходу в сучасну вартість, 3%;

K_f – функціональне використання: для чого використовується земля (житло, промисловість тощо);

K_m – місцезнаходження: де розташована земля (центр міста, околиця).

Витрати на підготовку земельної ділянки до використання визначаються індивідуально для кожного населеного пункту. Ці дані отримують з офіційної статистики та від компаній, які надають послуги з будівництва, водопостачання, енергопостачання та інших інженерних систем.

Коефіцієнт K_m відображає додатковий дохід, який можна отримати від землі завдяки її вигідному розташуванню. Він враховує різні фактори, які впливають на цей дохід, і розраховується за формулою 3.2.

$$K_m = K_{m1} * K_{m2} * K_{m3} \quad (3.2)$$

K_{m1} – цей коефіцієнт показує, як загальне розташування населеного пункту впливає на ціну землі;

K_{m2} – цей коефіцієнт відображає, як розташування ділянки в межах міста впливає на її вартість;

K_{m3} – цей коефіцієнт враховує додаткові фактори, які можуть підвищити або знизити вартість ділянки;

K_f – цей коефіцієнт показує, як використання землі впливає на її ціну.

Для розрахунку коефіцієнта K_m використовують: генеральні плани міст, плани землеустрою та результати економічних досліджень, щоб зрозуміти, як різні фактори впливають на вартість землі.

Коефіцієнти розраховують: шляхом порівняння впливу різних факторів на загальну вартість землі в різних зонах міста. Процедура оцінки землі: регламентується спеціальним Порядком, рис. 3.1, який визначає всі необхідні етапи оцінки.

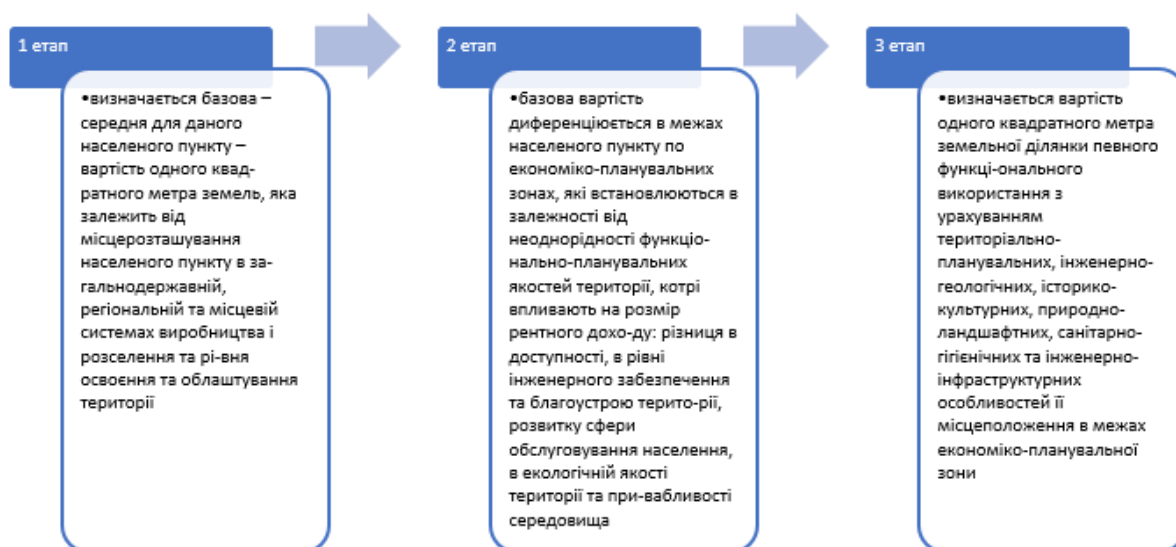


Рис. 3.1. – Етапи проведення НГО земель населених пунктів

Розподіл міста на зони з різним рівнем ренти (доходу від землі) відбувається з урахуванням факторів, які впливають на величину цього доходу. Ці фактори детально описані на рисунку 3.2.

Складові встановлення економіко-планувальних зон, що впливають на рентний дохід



Рис. 3.2. – Елементи (чинники) встановлення зон економіко-планувальних, які впливають на рентний дохід.

Для оцінки вартості землі використовують дані з державного земельного та містобудівного кадастрів. Ці дані містять детальну інформацію про власників землі, її використання, якість ґрунтів, наявність інженерних мереж та іншу важливу інформацію.

Після проведення оцінки результати затверджуються відповідно до встановлених правил, а вся інформація про оцінку оформлюється у вигляді звіту з поясненнями та схемами.

3.1.2. Визначення середньої (базової) вартості 1м² земель населеного пункту

Середня вартість 1 м² землі є ключовим показником при оцінці землі у населеному пункті. Цей показник відображає загальну цінність землі та залежить від багатьох факторів. Його розрахунок проводиться за формулою, зазначеною в Порядку оцінки земель, формула 3.3:

$$Ц_n = ((B * N_p) / N_k) * K_{M_1}, \quad (3.3)$$

де K_{M_1} – коефіцієнт, який визначає цінність міста у загальнодержавній системі розселення та виробництва.

Для визначення витрат на освоєння міста використовувалися дані про обсяги виконаних робіт та витрачених матеріалів, які надали комунальні служби і вони розраховувались за формулою:

$$B = B_z / P_o \quad (3.4)$$

де B_z – це відновна вартість (8 272 399,92 тис грн);

P_o – територія, яка береться для розрахунку (9 775,5146 га) [34].

$$B = 8\,272\,399,92 \text{ тис грн} : 9\,775,5146 \text{ га} = 84,62 \text{ грн/га.}$$

Для обчислення коефіцієнта K_{M_1} враховують такі фактори: чисельність населення, географічне розташування, адміністративний статус, спеціалізацію господарства населеного пункту, його приналежність до приміської зони великих міст (понад 100 тисяч мешканців), наявність курортного статусу та рівень радіаційного або техногенного забруднення території.

Для міста Львів коефіцієнт K_{M_1} становив 2,5.

$$Ц_n = ((84,62 \text{ грн/га.} * 6\%) : 3\%) * 2,5 = 423,10 \text{ грн/м}^2.$$

Середня (базова) вартість 1 м² земель міста станом на 01.01.2023 рік, табл. 3.1 [] становила:

$$423,10 \text{ грн/м}^2 * 2,02 (K_i - \text{коефіцієнт індексації}) = 854,66 \text{ грн/м}^2.$$

Таблиця 3.1. – Коефіцієнт індексації земель Кі*

Рік	Коефіцієнт індексації земель Кі	
	для с.-г. земель	для не с.-г. земель
2023	1,051	1,051
2022	1,0	1,1
2021	1,0	1,15
2020, 2019, 2018, 2017	1,0	1,0
2016	1,0	1,06
2015	1,2	1,433
2014	1,249	1,249
2013, 2012, 2011, 2010	1,0	1,0
2009	1,059	1,059
2008	1,152	1,152
2007	1,028	1,028
2006	1,0	1,0
2005	1,035	1,035
2004, 2003, 2002	1,0	1,0
2001	1,02	1,02
2000	1,0182	1,0182
1999	1,127	1,127
1998	1,006	1,006
1997	1,059	1,059
1996	1,703	1,703
Добуток	4,342	6,953

*<https://land.gov.ua/derzhgeokadastr-povidomlyaye-pro-indeksacziyu-normatyvnoyi-groshovoyi-oczinky-zemel-za-2023-rik/>

Згідно з пунктом 289.2 статті 289 Податкового кодексу України, коефіцієнт індексації грошової оцінки (нормативної) земель застосовується кумулятивно, себто його значення накопичується щороку, стартуючи з дати проведення попередньої оцінки [25, 36].

3.1.3. Принципи економіко-планувального зонування території населеного пункту

Коефіцієнт K_m , який відображає вплив розташування земельної ділянки на її вартість, складається з кількох складових: K_{m1} , K_{m2} і K_{m3} . Кожна з цих складових характеризує певний аспект розташування: регіональний, зональний або локальний. Різноманітність природних умов, призначення земель та інших факторів призводить до неоднорідності ренти, тобто до того, що різні ділянки в одному населеному пункті приносять різний дохід. Для обліку цих відмінностей проводять економіко-планувальне зонування території, яке показано на рисунку 3.3.



Рис. 3.3. – Елементи економіко-планувального зонування території

Процес зонування території передбачає попередній аналіз характеристик населеного пункту. Оцінка земельної ділянки завершується розрахунком зонального коефіцієнта K_{m2} , який обчислюється на основі комплексного індексу, що враховує вплив різних факторів з відповідними ваговими коефіцієнтами. Сумарна вага всіх факторів становить одиницю.

Для проведення економіко-планувального зонування та розрахунку коефіцієнта K_{m2} необхідно попередньо розділити територію населеного пункту на оціночні райони. Оціночні райони – це територіальні одиниці, обмежені природними або штучними рубежами, які відрізняються за своїми характеристиками (рельєф, ґрунти, інфраструктура

тощо). Кількість і розміри оціночних районів залежать від особливостей конкретного населеного пункту. Після виділення оціночних районів проводиться збір та аналіз даних, на основі яких розраховується коефіцієнт K_{m2} . У місті Львів було виділено 244 оціночних райони для проведення подальшого аналізу, додаток В.

Визначення індексу цінності (I_i) для кожного оціночного району було здійснено на основі експертних оцінок. Експерти оцінювали різні характеристики території за п'ятибальною шкалою, а потім ці оцінки оброблялися статистично з урахуванням важливості кожного чинника та площі району. Отримані значення індексу цінності дозволили кількісно оцінити відносну цінність різних частин території.

Зважувальні коефіцієнти для кожного з індексів визначались експертним шляхом з урахуванням переважної функції району оціночного.

В міста були виділені наступні основні функції:

- 1) житлова (Ж);
- 2) виробнича і комунально-складська (В);
- 3) рекреаційна (Р).

Вагові коефіцієнти для кожного з індексів в залежності від переважної функції оціночних районів наведені в таблиці 3.3.

Розрахунок індексу I_i здійснюється за формулою 3.5:

$$I_i = W_{1i} * S_i + W_{2i} * E_i + W_{3i} * U_i + W_{4i} * C_i \quad (3.5)$$

де W_{1i} , W_{2i} , W_{3i} , W_{4i} – зважувальні коефіцієнти i -того району в залежності від його переважної функції.

$$I_i = 0,40 * S_i + 0,10 * E_i + 0,10 * U_i + 0,20 * C_i$$

Таблиця 3.2. – Вагові коефіцієнти для кожного чинника*

№ з/п	Групи чинників	Вагові коефіцієнти
1	Транспортно-функціональна зручність (W1)	0,40
2	Екологічна якість (W2)	0,10
3	Рівень інженерного забезпечення та благоустрою (W3)	0,10
4	Соціальна привабливість середовища (W4)	0,20

*[https://www8.city-adm.lviv.ua/inTEAM/Uhvaly.NSF/\(SearchForWeb\)/8DDF2A7985701D0FC2257DB90048FECC?OpenDocument](https://www8.city-adm.lviv.ua/inTEAM/Uhvaly.NSF/(SearchForWeb)/8DDF2A7985701D0FC2257DB90048FECC?OpenDocument)

Результати представлені в таблиці 3.3, де 1, 2, 244 – код оціночного району, а: S_i – індекс транспортно-функціональної зручності; E_i – індекс екологічної якості; U_i –

індекс забезпечення інженерною інфраструктурою та благоустроєм; C_i – індекс соціальної привабливості; I_i – комплексна оцінка якості (комплексний індекс цінності території).

Комплексний індекс змінюється в діапазоні 0,25 – 2,37, що пояснюється компактністю міста.

Таблиця 3.3. – Результати пофакторної оцінки при визначенні комплексного індексу цінності території (I_i)*

Номер району	S_i	U_i	E_i	C_i	I_i
1	2,87	1,73	2,15	2,42	2,37
2	1,90	1,45	1,66	0,95	1,55
3	2,88	1,73	1,38	2,08	2,23
...	...	...	...	...	...
244	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
max	3,00	1,81	2,15	2,35	2,37
min	0,25	0,12	0,52	0,40	0,25

*[https://www8.city-adm.lviv.ua/inTEAM/Uhvaly.NSF/\(SearchForWeb\)/8DDF2A7985701D0FC2257DB90048FECC?OpenDocument](https://www8.city-adm.lviv.ua/inTEAM/Uhvaly.NSF/(SearchForWeb)/8DDF2A7985701D0FC2257DB90048FECC?OpenDocument)

Цінність будь-якого району міста значною мірою залежить від його розташування відносно об'єктів, що забезпечують основні міські функції (житло, культура, відпочинок, робота). Чим зручніше дістатися з району до цих об'єктів, тим вища його цінність. Зручність, у свою чергу, визначається як часом, необхідним для пересування, так і наявністю необхідних об'єктів безпосередньо в районі.

Рівень транспортно-функціональної зручності (ТФЗ) різних районів Львова оцінювався за допомогою експертної системи. Враховувалися такі фактори, як доступність до центру міста, робочих місць, житла, місць відпочинку, магазинів та інших об'єктів побуту, а також до зупинок громадського транспорту. Кожному фактору присвоювався певний бал, а потім проводився обчислення загального показника ТФЗ.

Нерівномірний розподіл транспортних вулиць у Львові, з більшою їх концентрацією в центрі міста, свідчить про необхідність покращення транспортної інфраструктури на околицях. Це дозволить зменшити транспортне навантаження на центр міста і підвищити комфортність пересування для всіх мешканців.

Оцінка екологічної ситуації здійснювалася на основі даних про забруднення повітря, води та ґрунту.

Дослідження стану інженерної інфраструктури міста включало оцінку забезпеченості районів комунікаціями (водопостачання, водовідведення, енергопостачання тощо) та можливості підключення нових споруд до існуючих мереж.

Для оцінки рівня забезпеченості різними інженерними мережами, зокрема водопостачанням, каналізацією, газом, теплом та електроенергією, а також стану доріг і геологічних умов, використовується спеціальний набір показників. Цей набір складається з семи чинників, які дозволяють комплексно оцінити інженерну інфраструктуру території.

У Львові діє система централізованого водопостачання, яка забезпечується за рахунок підземних вод, що видобуваються з кількох свердловин, розміщених в радіусі 100 кілометрів від міста.

Централізоване теплопостачання в місті забезпечується двома теплоелектроцентралями (ТЕЦ) і охоплює переважно багатоповерхові будинки. Однак, у центральній частині міста більшість будинків опалюються індивідуально, використовуючи природний газ.

Електроенергію до міста доставляють з Львівського енерговузла за допомогою кількох великих підстанцій, таких як Львів-2, Львів-Південна та Львів-Західна, а також менших міських підстанцій.

Основними даними для розрахунку витрат на розвиток населених пунктів є статистичні звіти комунальних служб, які містять інформацію про обсяги виконаних робіт та їхню вартість.

Економіко-планувальне зонування території міста дозволяє узагальнити результати оцінки окремих районів та отримати більш точну картину вартісної характеристики земельних ділянок, таблиця 3.4.

Визначення вартості земельної ділянки є більш складним процесом, ніж просто застосування коефіцієнта $K_{м2}$. На вартість суттєво впливають також локальні фактори, перелік яких зазначений у Порядку. Для їх оцінки використовують дані генерального плану, іншої містобудівної документації та експертних висновків. Значення коефіцієнтів, що враховують ці фактори, обмежені діапазоном від 0,5 до 1,5.

Таблиця 3.4. – Визначення коефіцієнту зонального K_{m2} та оцінки грошової 1 м² землі у межах економіко-планувальних зон *

Економіко-планувальні зони	Оціночні райони	I_i	K_{m2}	Оцінка 1 грн/м ² земель**
1	1	2,37	2,37	2025,56
2	2	1,55	1,55	1324,74
3	3	2,23	2,23	1905,89
...	...	...	...	...
244	244	1,00	1,00	854,66
max		2,37	2,37	2025,56
min		0,25	0,25	213,68

*[https://www8.city-adm.lviv.ua/inTEAM/Uhvaly.NSF/\(SearchForWeb\)/8DDF2A7985701D0FC2257DB90048FECC?OpenDocument](https://www8.city-adm.lviv.ua/inTEAM/Uhvaly.NSF/(SearchForWeb)/8DDF2A7985701D0FC2257DB90048FECC?OpenDocument)

**<https://land.gov.ua/derzhgeokadastr-povidomlyaye-pro-indeksacziyu-normatyv-noyi-groshovoyi-oczinky-zemel-za-2023-rik/>

Згідно з Порядком, вартість земельної ділянки розраховується шляхом множення базової вартості на коефіцієнт місцезнаходження та коефіцієнт функціонального використання (Кф), значення якого залежить від категорії землі, таблиця 3.5.

Значення коефіцієнта функціонального призначення:

Землі комерційного використання – 2,50

Землі промисловості, досліджень та розробок – 1,20

Землі транспорту, зв'язку, житлової забудови – 1,00

Землі гірничої промисловості і гірничих розробок – 1,00

Землі громадського призначення – 0,70

Землі технічної інфраструктури – 0,65

Землі рекреаційного призначення та інші відкриті землі – 0,50

Землі змішаного використання – розрахунково

Таблиця 3.5. – Визначення зонального коефіцієнту K_{m2} та грошової оцінки 1 м² землі у межах економіко-планувальних зон *,**

Номер зони	Кф = 2,5	Кф = 1,2	Кф = 1,0	Кф = 0,7	Кф = 0,65	Кф = 0,5
1	5063,88	2430,67	2025,56	1417,88	1316,62	1012,77
...	...	...	...	...	...	...
244	-	-	854,66	-	-	-
min	652,78	313,34	260,92	182,79	169,72	130,55
max	6188,43	2970,45	2473,53	1732,94	1609,07	1237,69

*[https://www8.city-adm.lviv.ua/inTEAM/Uhvaly.NSF/\(SearchForWeb\)/8DDF2A7985701D0FC2257DB90048FECC?OpenDocument](https://www8.city-adm.lviv.ua/inTEAM/Uhvaly.NSF/(SearchForWeb)/8DDF2A7985701D0FC2257DB90048FECC?OpenDocument)

**<https://land.gov.ua/derzhgeokadastr-povidomlyaye-pro-indeksacziyu-normatyv-noyi-groshovoyi-oczinky-zemel-za-2023-rik/>

Визначення наявності локальних факторів для конкретної земельної ділянки здійснюється за допомогою спеціальної карти та програмного забезпечення. Ці інструменти

дозволяють автоматично визначити, які саме фактори впливають на вартість ділянки, виходячи з її розташування відносно зон впливу цих факторів. Розрахунок локальних коефіцієнтів та їхнє застосування при оцінці здійснюється спеціалістами управління земельних ресурсів або уповноваженими експертами.

Відповідно до чинного законодавства, грошова оцінка сільськогосподарських земель ґрунтується на капіталізації рентного доходу, який визначається з урахуванням якості ґрунтів та даних економічної оцінки 1998 року.

Грошова оцінка одного гектара земель агровиробничої групи ґрунтів ($\Gamma_{\text{агр}}$) розраховується за формулою 3.6, яка враховує відношення балу бонітету даної групи ґрунтів до середнього балу бонітету підприємства і множення цього відношення на грошову оцінку одного гектара відповідних сільськогосподарських угідь базового господарства.

$$\Gamma_{\text{агр}} = \Gamma * (\text{Багр} / \text{Б}), \quad (3.6)$$

Γ – базова грошова оцінка 1 га сільськогосподарських угідь;

Багр – показник якості ґрунтів даної групи;

Б – середній показник якості ґрунтів на підприємстві.

Середня оцінка 1 га земель сільськогосподарських угідь становить:

- ✓ рілля – 12702,64 грн.
- ✓ багаторічні насадження – 13235,39 грн.
- ✓ сіножаті – 4677,22 грн.
- ✓ пасовища – 4640,80 грн.

Отже, аналізуючи нормативну грошову оцінку земель за методикою 2017 року, можна зробити висновок, що:

- ✓ методика 2017 року інноваційна тим, що вона базується на середніх показниках урожайності по областях і використовує розрахунок рентного доходу за природно-сільськогосподарськими районами. Це дозволяє більш точно оцінити земельні ділянки та спрощує процедуру оцінки;

- ✓ методика фокусується на регіональних особливостях урожайності, розраховуючи рентний дохід для кожного природно-сільськогосподарського району на основі даних про вирощування зернових культур в Україні за останні роки;

✓ методика містить дві формули для точного розрахунку нормативної грошової оцінки. Важливим етапом цього процесу є визначення нормативно-грошової оцінки агровиробничої групи ґрунтів конкретного сільськогосподарського угіддя в межах природно-сільськогосподарського району. Тобто, для кожної ділянки необхідно знати її бонітет;

✓ незважаючи на спрощення розрахунків, методика має суттєвий недолік – використання застарілих даних про бонітування ґрунтів, що може призводити до похибок в оцінці.

3.2. Визначення нормативної грошової оцінки земель за методикою 2021 року

3.2.1. Обґрунтування використання нормативної грошової оцінки земельних ділянок

У листопаді 2021 року, згідно постанови Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 року №1147 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок», затверджено нову методику розрахунку нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Паралельно з цим, Закон України «Про землеустрій» зазнав змін, зокрема було визначено межу території територіальної громади. Крім того, з 26.11.2021 року, відповідно до змін Закону України №1423, з'явився новий вид землепорядної документації – проект землеустрою щодо встановлення меж територіальної громади, що передбачено статтею 461 ЗУ «Про землеустрій». Незважаючи на ці нововведення, основна візія проведення нормативної грошової оцінки (НГО) залишилася практично незмінною.

До 2021 року процес нормативної грошової оцінки земельних ділянок в Україні здійснювався за трьома основними підходами:

✓ для земель в населених пунктах використовувалася базова вартість 1 м², яка визначалася окремо для кожного населеного пункту. Ця базова вартість потім коригувалася за допомогою різних коефіцієнтів для отримання індивідуальної оцінки кожної ділянки. Таку оцінку оновлювали приблизно раз на 5-7 років;

✓ для сільськогосподарських земель за межами населених пунктів у 2018 році була проведена масштабна загальнонаціональна оцінка. Планувалося

повторювати її періодично, але з 2021 року дозволили проводити оцінку окремих ділянок;

✓ для інших земель за межами населених пунктів (не сільськогосподарського призначення) оцінка проводилася індивідуально для кожної ділянки і оновлювалася рідше, ніж для сільськогосподарських земель.

Ключовою особливістю нової методики є єдиний підхід до оцінки всіх земельних ділянок в межах територіальної громади. Це дозволяє спростити процедуру оцінки та зменшити кількість необхідних розрахунків. Вся необхідна інформація концентрується в одному документі, що значно підвищує ефективність процесу [31].

У населених пунктах Львівської міської територіальної громади, нормативна грошова оцінка земельних ділянок потребувала коригування [6], оскільки проводилась досить давно, таблиця 3.6.

Таблиця 3.6. – Проведення оцінки у населених пунктах Львівської громади*

Назва населеного пункту	Рік проведення	Назва населеного пункту	Рік проведення
м. Львів	2014	с. Збиранка	2015
м. Дубляни	2014	с. Малі Грибовичі	2015
м. Винники	2019	с. Підрясне	2014
смт Рудне	2013	с. Малі Підліски	2016
смт Брюховичі	2020	с. Ситихів	2016
с. Малехів	2010	с. Воля-Гамулецька	2016
с. Лисиничі	2012	с. Гряда	2019
с. Підбірці	2012	с. Великі Грибовичі	2015
с. Рясне-Руське	2014		

* <https://city-adm.lviv.ua/news/city/land-policy/297404-dlia-lvivskoi-hromady-zatverdylu-onovlenu-hroshovu-otsinku-zemel-orendna-plata-narazi-zalyshaietsia-nezminnoi>

За результатами проведеної роботи та на підставі документації технічної з оцінки нормативної грошової прийнята ухвала, згідно якої [33], нормативна грошова оцінка земель у межах і за межами міста Львова Львівської міської територіальної громади Львівської області ввелася з 01.01.2024 року (у Львові вона вступила у дію з 1.01.2024 р, а у населених пунктах Львівської МТГ – з 2025 року).

Проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок здійснювалось в межах розташування всіх населених пунктів, які є у складі територіальної громади (території територіальної громади).

Головними для проведення НГО ж такі вихідні дані:

- ✓ границі (межі) у яких нормативна оцінка проводиться (витяг із ДЗК є бажаним);
- ✓ достовірна картографічна основа електронний вигляд; бажана інформація про:
 - ✓ кількість населення у населеному пункті;
 - ✓ містобудівна документація оцінюваної території;
 - ✓ координати точок повертання меж земельних ділянок та відсутня інформація в державному земельному кадастрі(геопросторові дані);
 - ✓ картограми агровиробничих груп ґрунтів та схеми (карти) природно-сільськогосподарського районування земель;
 - ✓ висновки обстежень ґрунтів (якщо проводились);
 - ✓ відомості про категорію лісів на оцінювальній території;
 - ✓ інформація попередніх технічних документацій з НГО;
 - ✓ інформація по технічних документацій з НГО у суміжних громадах;
 - ✓ та інші дані економічного, екологічного та соціального характеру.

Повнота наведених даних безпосередньо впливатиме на ціну послуг з розробки НГО, ґрунтовність та достовірність отриманих вартісних показників.

Для проведення об'єктивної та достовірної нормативної грошової оцінки земельних ділянок надзвичайно важливою є чітка визначеність та незмінність їхніх меж. Адже саме від точності меж залежить правильне застосування коефіцієнтів, що враховують місцезнаходження ділянки (оціночні райони) та її використання (агровиробничі групи ґрунтів). Ці коефіцієнти тісно пов'язані з просторовими даними, що містяться в Державному земельному кадастрі (ДЗК). Завдяки чіткій прив'язці оцінки до конкретних територіальних одиниць стає можливим автоматизувати розрахунки, що значно прискорює процес оцінки та спрощує використання отриманих результатів.

Межі територій територіальних громад та населених пунктів визначаються на підставі відомостей Державного земельного кадастру. У випадках, коли вказані відомості відсутні, застосовуються дані проектів формування територій та

встановлення меж, які були затверджені відповідно до чинного на той час законодавства.

Згідно з Методикою нормативної грошової оцінки земельних ділянок, для визначення меж території, щодо якої проводиться оцінка, використовується наступна інформація:

- ✓ межі територіальних громад та населених пунктів, зафіксовані в Державному земельному кадастрі. Ці дані мають найвищу юридичну силу та точність географічного розташування в єдиній державній системі координат. Їхня наявність гарантує, що межі є чіткими, стабільними та повністю покривають територію громади, унеможливаючи потребу в повторних розрахунках нормативної грошової оцінки в найближчому майбутньому;

- ✓ проекти формування територій. Якщо в Державному земельному кадастрі відсутні необхідні відомості, то для визначення меж можуть використовуватися проекти формування територій та встановлення меж населених пунктів, затверджені відповідно до законодавства, що діяло на момент їх розроблення;

- ✓ індексні кадастрові карти. за відсутності проектів формування територій та до внесення відповідних даних до Державного земельного кадастру, межі населених пунктів та територіальних громад можуть визначатися за індексними кадастровими картами. Однак такі дані мають нижчу точність та юридичну силу порівняно з даними, зафіксованими в Державному земельному кадастрі.

Формула нормативної грошової оцінки земельної ділянки (Цн) визначається так, 3.7:

$$\text{Цн} = \text{Пд} \times \text{Нрд} \times \text{Км}_1 \times \text{Км}_2 \times \text{Км}_3 \times \text{Км}_4 \times \text{Кцп} \times \text{Кмц} \times \text{Кні}, \quad (3.7)$$

Формула (3.7) використовується для розрахунку нормативної грошової оцінки земельної ділянки. Вона включає в себе такі компоненти:

Пд – площа земельної ділянки в квадратних метрах, яка визначається на основі даних Державного земельного кадастру;

Нрд – норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі, що є базовим показником вартості землі в даному районі і визначається згідно з методичними рекомендаціями;

K_{m_1} - K_{ni} – коефіцієнти, які враховують різноманітні фактори, що впливають на вартість земельної ділянки, такі як розташування, цільове призначення, особливості використання та інші. Значення цих коефіцієнтів визначаються відповідно до нормативно-правових актів;

P_d – площа земельної ділянки в квадратних метрах, яка визначається на основі даних Державного земельного кадастру.

N_{rd} – норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі, що є базовим показником вартості землі в даному районі і визначається згідно з методичними рекомендаціями.

K_{m_1} - K_{ni} – коефіцієнти, які враховують різноманітні фактори, що впливають на вартість земельної ділянки, такі як розташування, цільове призначення, особливості використання та інші. Значення цих коефіцієнтів визначаються відповідно до нормативно-правових актів.

За відсутності відомостей про земельну ділянку у Державному земельному кадастрі та/або Державному реєстрі земель, для визначення площі та цільового призначення земельної ділянки застосовуються дані документації із землеустрою, на підставі якої було сформовано та зареєстровано цю земельну ділянку, або документа, що посвідчує право власності (користування) земельною ділянкою.

Для визначення чисельності населення населених пунктів та територіальних громад використовується інформація про чисельність наявного населення за даними Державного комітету статистики України станом на 1 січня року, що передує року проведення оцінки.

Норматив капіталізованого рентного доходу (N_{rd}) для земель різних категорій за основним цільовим призначенням, зокрема для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та інших категорій, а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням, визначається відповідно до даних, наведених у додатку 1 [31].

Ця методика передбачає, що норматив капіталізованого рентного доходу (Нрд) для різних видів земель, а саме: сільськогосподарських, природно-заповідних та інших природоохоронних, оздоровчих, історико-культурних, лісгосподарських та земель водного фонду, визначається на основі даних, наведених у додатку 2 [31].

Коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст (K_{m1}), приймається відповідно до додатку 3 даної методики. Це положення не стосується земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду. (Примітка: K_{m1} – коефіцієнт, що враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст) [31].

Значення коефіцієнта K_{m1} , який відображає розташування територіальної громади в зоні впливу великих міст, встановлюється на рівні 1 [31] для двох випадків: коли територіальна громада розташована поза межами таких зон, та для земель сільськогосподарського, природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, історико-культурного, лісгосподарського призначення та водного фонду.

Коефіцієнт K_{m2} , що відображає курортно-рекреаційне значення населених пунктів, застосовується для окремих населених пунктів відповідно до додатку 4 цієї методики. Це положення не поширюється на землі сільськогосподарського, природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, історико-культурного, лісгосподарського призначення та водного фонду [31].

Значення коефіцієнта K_{m2} , який відображає курортно-рекреаційне значення населених пунктів, встановлюється на рівні 1 для таких категорій: землі сільськогосподарського, природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, історико-культурного, лісгосподарського призначення та водного фонду; населені пункти, відсутні у додатку 4 [31]; земельні ділянки, розташовані за межами населених пунктів.

Відповідно до постанови КМУ від 23.07.1991 р. № 106 та законів України «Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи» та «Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи», визначаються території сільських, селищних, міських рад (включаючи ті, де діяльність рад припинено) або територіальних громад, що належать до зон відчуження, безумовного (обов'язкового) відселення, гарантованого добровільного відселення та посиленого радіоекологічного контролю. Для інших територій (за винятком земель сільськогосподарського, природоохоронного, оздоровчого, історико-культурного, лісгосподарського призначення та водного фонду) коефіцієнт $K_{м3}$, що враховує розташування в межах зон радіаційного забруднення, визначається згідно з додатком 5 [31].

Значення коефіцієнта $K_{м3}$, який характеризує розташування території в межах зон радіаційного забруднення, встановлюється на рівні 1 для двох випадків: коли територія територіальної громади не входить до жодної з таких зон, та для земель сільськогосподарського, природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, історико-культурного, лісгосподарського призначення та водного фонду.

Диференціація коефіцієнта $K_{м4}$, що відображає зональні фактори розташування земельної ділянки, здійснюється за оціночними районами для таких категорій земель: житлова та громадська забудова, рекреаційне призначення, промисловість, транспорт, зв'язок, енергетика, оборона та інше призначення, а також земельні ділянки, які не мають визначеного основного цільового призначення.

Критеріями поділу території, що знаходиться в межах юрисдикції місцевої ради або територіальної громади, на оціночні райони є: однотипність функціонально-планувальних якостей; природні межі (морське узбережжя, річки тощо); антропогенні межі (дороги, будівлі, лісосмуги тощо); адміністративні межі (межі населених пунктів, рад, громад); інші межі, такі як межі кадастрових кварталів. При визначенні меж оціночних районів можуть бути використані матеріали опорних планів генеральних планів населених пунктів (за наявності).

До оціночних районів висуваються наступні вимоги: вони повинні бути замкненими полігонами з межами, що не перетинаються; їх межі не повинні перетинати межі сіл, селищ, міст, сільських, селищних, міських рад та територіальних громад. Обов'язковому виділенню в окремі оціночні райони підлягають: смуги відведення магістральної залізниці (за винятком вокзалів та привокзальних площ); території, зайняті відкритими розробками, кар'єрами, шахтами та відповідними спорудами; смуги відведення магістральних нафто-, газо- та продуктопроводів; смуги відведення ліній електропередачі з напругою 220 кВ і вище. Максимальна площа оціночного району становить 1000 гектарів.

Поділ на оціночні райони базується на економічній оцінці території. Це означає, що враховуються фактори, які впливають на економічну привабливість та вартість землі в даній місцевості:

- ✓ неоднорідність функціонально-планувальних якостей території: цей фактор враховує різницю у використанні території. Наприклад, території з переважно житловою забудовою, промислові зони, комерційні райони та рекреаційні зони матимуть різні функціонально-планувальні якості. Ця неоднорідність впливає на вартість землі;

- ✓ доступність до центру населеного пункту, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, масового відпочинку: цей фактор відображає зручність розташування ділянки відносно важливих об'єктів. Чим ближче ділянка до центру міста, місць роботи, магазинів, лікарень, парків тощо, тим вища її вартість. Враховується як фізична відстань, так і транспортна доступність (наявність громадського транспорту, якість доріг);

- ✓ рівень інженерного забезпечення та благоустрою території (наявність і можливість підключення об'єктів нерухомості до мереж водо-, електро-, газо-, теплопостачання та водовідведення): наявність та якість інженерних комунікацій є важливим фактором, що впливає на вартість ділянки. Ділянки з підведеними комунікаціями та можливістю підключення до них коштують дорожче, ніж ділянки без таких можливостей. Враховується також рівень благоустрою території (наявність доріг з твердим покриттям, тротуарів, освітлення, озеленення);

✓ рівень розвитку сфери обслуговування населення (доступність основних закладів соціальної інфраструктури (школи, дитячі дошкільні заклади, заклади охорони здоров'я, інші об'єкти соціальної інфраструктури): наявність та доступність об'єктів соціальної інфраструктури, таких як школи, дитячі садки, лікарні, поліклініки, спортивні комплекси тощо, є важливим фактором, що впливає на вартість землі, особливо для житлової забудови;

✓ екологічна якість території (рівень забруднення повітря, ґрунтів, акустичне та електромагнітне забруднення, площа санітарно-захисних зон, а також площа зелених насаджень загального користування, водних акваторій і місць відпочинку): екологічний стан території є важливим фактором, що впливає на вартість землі та якість життя. Враховуються рівень забруднення повітря, ґрунтів, рівень шуму та електромагнітного випромінювання, наявність санітарно-захисних зон від промислових підприємств, а також наявність зелених насаджень, парків, скверів, водойм;

✓ складність фізико-географічних та геоморфологічних умов (наявність ярів, крутосхилів, підтоплення тощо): складний рельєф (наявність ярів, крутих схилів), ризики підтоплення, зсувів та інші несприятливі фізико-географічні умови можуть суттєво знижувати вартість ділянки;

✓ привабливість середовища (різноманітність місць докладання праці, наявність історико-культурних та природних пам'яток тощо): цей фактор враховує естетичні та культурні аспекти території. Наявність історичних пам'яток, природних ландшафтів, місць відпочинку, різноманітність можливостей для працевлаштування підвищують привабливість території та, відповідно, вартість землі.

Всі ці фактори враховуються при формуванні оціночних районів. Території зі схожими характеристиками за цими факторами об'єднуються в один оціночний район. Для кожного оціночного району визначається своє значення коефіцієнта K_m4 , яке відображає вплив сукупності цих факторів на вартість землі в цьому районі.

Кожна з перелічених раніше груп факторів отримує свій ваговий коефіцієнт. Цей коефіцієнт відображає відносну важливість даної групи факторів для конкретної території, а саме:

✓ функціональне різноманіття території. Це характеризує наявність різних видів використання земель (житлова, промислова, рекреаційна тощо) та їхнє співвідношення. Також враховується складність планувальної структури, наявність історичних ареалів, зон з особливими режимами використання.

✓ транспортна доступність та зручність пересування. Оцінюється як відстань до основних центрів притягання (робочих місць, магазинів, розважальних закладів), так і якість транспортної інфраструктури (дороги, громадський транспорт).

✓ рівень комунального обслуговування. Включає наявність і якість інженерних мереж (водопостачання, водовідведення, електропостачання, газопостачання, тепlopостачання), а також рівень благоустрою території (освітлення, озеленення, збір та вивезення сміття).

✓ соціальна інфраструктура. Оцінюється доступність до освітніх закладів (школи, дитячі садки), закладів охорони здоров'я (лікарні, поліклініки), а також інших соціальних об'єктів (бібліотеки, культурні центри).

✓ екологічний стан. Включає оцінку забруднення повітря, води та ґрунту, рівень шуму і вібрації, наявність електромагнітних полів, а також кількість зелених насаджень і водних об'єктів.

✓ природні та кліматичні умови. Оцінюється рельєф місцевості (наявність схилів, ярів, водойм), геологічні умови, кліматичні особливості (температура, вологість, вітер), схильність до природних явищ (повені, зсуви).

✓ історико-культурний потенціал. Оцінюється наявність історичних пам'ятників, культурних об'єктів, ландшафтних особливостей, які надають території особливої цінності та привабливості.

✓ економічний потенціал. Оцінюється наявність робочих місць, розвиток підприємництва, рівень доходів населення.

Оскільки більшість показників, що розглядаються під час розробки та оцінки, тісно пов'язані з географічними характеристиками території, актуальна картографічна основа є незамінним інструментом. Зокрема, для аналізу таких складних характеристик, як фізико-географічні та геоморфологічні умови, геоінформаційні технології та сучасні картографічні дані є ключовими. Наявність таких даних не лише пришвидшує процес розробки, але й дозволяє отримати точніші та детальніші результати, що в свою чергу сприяє економії бюджетних коштів.

Загалом, для визначення K_{m4} використовується геоінформаційне моделювання. Це означає використання географічних інформаційних систем (ГІС) для аналізу просторових даних та моделювання впливу зональних факторів на вартість землі. Цей метод дозволяє враховувати складні взаємозв'язки між різними факторами та створювати детальні карти розподілу K_{m4} .

Для оціночних районів, що знаходяться в межах:

- ✓ смуг відведення магістральної залізниці (крім вокзалів та привокзальних площ);
- ✓ смуг відведення магістральних нафто-, газо- та продуктопроводів;
- ✓ смуг відведення ліній електропередачі напругою 220 кВ і вище, коефіцієнт K_{m4} завжди дорівнює 1.

Це означає, що для цих територій зональні фактори, які зазвичай враховуються при визначенні K_{m4} , не впливають на оцінку. Очевидно, це пов'язано з їхнім специфічним функціональним призначенням та обмеженим використанням.

Якщо розрахунковий коефіцієнт, який пояснює зональні фактори локації земельної ділянки (K_{m4}), для району оцінювання перевищує певні максимальні значення з додатку 7, то присвоюється це граничне максимальне число [31].

Для наступних категорій земель коефіцієнт K_{m4} завжди приймається рівним 1:

- ✓ землі сільськогосподарського призначення;
- ✓ природно-заповідні та іншого природоохоронні землі;
- ✓ землі оздоровчого призначення;
- ✓ землі історико-культурного призначення;

- ✓ землі лісогосподарського призначення;
- ✓ землі водного фонду.

Це означає, що для цих категорій земель зональні фактори місця розташування не враховуються при визначенні нормативної грошової оцінки. Ймовірно, це пов'язано зі специфікою використання цих земель, де інші фактори (наприклад, якість ґрунту для сільськогосподарських земель, цінність природних ресурсів для природоохоронних земель) є більш важливими, ніж місце розташування в межах населеного пункту або громади.

Значення коефіцієнта що описує цільове призначення земельної ділянки $K_{цп}$ визначається згідно з додатком 8 [31].

Коефіцієнт $K_{мц}$ для сільськогосподарських угідь, що знаходяться на землях сільськогосподарського призначення особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням. Застосовується для: сільськогосподарських угідь (рілля, перелоги, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища) на землях сільськогосподарського призначення.

$K_{мц}$ розраховується за формулою:

$$K_{мц} = K_{псгр} \times Ba_{гр} : B_{псгр} \quad (3.8)$$

де: $K_{псгр}$: Коефіцієнт, що враховує розташування території територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району для відповідного угіддя. Значення беруться з додатку 9 [31].

$Ba_{гр}$: Бал бонітету агропромислової групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району.

$B_{псгр}$: Середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району. Значення беруться з додатку 9.

Коли немає даних про агропромислові групи ґрунтів або їх бал бонітету для сільськогосподарської ділянки, для розрахунку $K_{мц}$ не враховуються локальні особливості ґрунтів. Замість цього, $K_{мц}$ дорівнює $K_{псгр}$, який враховує загальні умови для даного виду угідь у відповідному природно-сільськогосподарському районі. Значення $K_{псгр}$ можна знайти в додатку 9 [31].

У випадку визначення коефіцієнта, що враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для несільськогосподарських угідь, які знаходяться на землях сільськогосподарського призначення, застосовується значення коефіцієнта, що враховує розташування території територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району (Кпсгр). Значення Кпсгр встановлюються відповідно до положень додатка 9 [31].

Використання схем (карт) природно-сільськогосподарського районування земель та картограм розповсюдження агровиборобничих груп ґрунтів здійснюється на основі технічної документації, яка була розроблена та затверджена відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 7 лютого 2018 року № 105 «Про проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України». У разі відсутності картографічних матеріалів щодо поширення агровиборобничих груп ґрунтів для окремих сільськогосподарських угідь, передбачена можливість їх визначення шляхом проведення ґрунтових обстежень.

У випадках визначення коефіцієнта, що враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для земель наступних категорій: житлової та громадської забудови, рекреаційного призначення, промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок, що не віднесені до жодної категорії земель за основним цільовим призначенням, застосовуються значення, визначені у додатках 10 та 11 [31].

Для земель оздоровчого призначення та земель історико-культурного призначення коефіцієнт Кмц, що враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням, визначається відповідно до додатка 12 [31].

Коефіцієнт Кмц, що враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням, для земель

природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення має два значення залежно від типу об'єкта:

✓ 3,9: для земельних ділянок, призначених для збереження та використання біосферних заповідників (код за КВЦПЗ 04.01); збереження та використання природних заповідників (код за КВЦПЗ 04.02); збереження та використання національних природних парків (код за КВЦПЗ 04.03).

✓ 3,3: для інших земельних ділянок природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення [31].

Коефіцієнт Кмц для земель лісогосподарського призначення визначається за формулою:

$$Кмц = Клк \times Клс, \quad (3,9)$$

де: Клк – коефіцієнт, що враховує категорію лісів (значення беруться з додатка 13) [];

Клс – коефіцієнт, що враховує фактичну лісистість території (значення беруться з додатка 14) [31].

Коефіцієнт, що враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для земель водного фонду має два значення залежно від значення водного об'єкта:

✓ 1,2: для земельних ділянок з водними об'єктами загальнодержавного значення.

✓ 1,0: для інших земельних ділянок водного фонду.

Законодавством передбачено використання нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі для Автономної Республіки Крим або області, ця оцінка приймається згідно з додатком 15 [31].

Датою нормативної грошової оцінки земельної ділянки є дата, зазначена в технічній документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

До моменту затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки для всієї територіальної громади, для визначення нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки за межами населених пунктів може бути розроблена окрема технічна документація. Ця окрема документація розробляється

на підставі договору, укладеного із заінтересованими особами. При цьому значення коефіцієнта, що характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (K_{m4}), у такій окремій документації завжди дорівнює 1.

Технічна документація складається з комплексу матеріалів, що охоплюють інформацію про територіальну громаду, її оціночне зонування, природні умови, якість ґрунтів, коефіцієнти, що враховують різні фактори (розташування, цільове призначення, особливості використання), а також розрахунки, необхідні для визначення нормативної грошової оцінки.

Технічна документація з нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки, розташованої за межами населених пунктів, складається з комплексу документів, що містять інформацію про місце розташування та характеристики конкретної земельної ділянки, коефіцієнти, що враховують різні фактори, а також розрахунок нормативної грошової оцінки цієї ділянки.

З метою забезпечення ведення Державного земельного кадастру відповідно до встановлених вимог, відомості про нормативну грошову оцінку земельних ділянок вносяться в електронній формі на підставі Порядку, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051. Отримання даних про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки здійснюється шляхом подання заяви за формою, наведеною в додатку 16 [31], та отримання витягу з технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок за формою згідно з додатком 17 [31].

Всі згадані додатки можна знайти в Методиці нормативної грошової оцінки земель від 3 листопада 2021 року [31].

Відповідно до вимог Закону України "Про оцінку земель", затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок здійснюється сільською, селищною або міською радою. Термін розгляду такого документу та прийняття рішення не може перевищувати одного місяця з моменту його подання.

Підставою для відхилення технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок може слугувати виключно її невідповідність вимогам

чинного законодавства або ж ситуація, коли земельні ділянки, які в ній оцінюються, розташовані на території іншої територіальної громади. У випадку відмови, рішення має містити чіткі посилання на конкретні норми законів та підзаконних актів, які були порушені.

Процедура внесення відомостей про нормативну грошову оцінку земельних ділянок передбачає створення електронного документа, який відповідає вимогам Порядку ведення Державного земельного кадастру. Після затвердження цього документа, інформація про оцінку вноситься до кадастру, що дозволяє отримати електронний витяг.

Відповідно до вимог Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051, до земельного кадастру обов'язково вносяться всі необхідні дані про нормативну грошову оцінку земельних ділянок.

До Державного земельного кадастру вносяться такі деталізовані відомості про нормативну грошову оцінку земель:

- ✓ зональний поділ. Кожен земельний масив відноситься до конкретної економіко-планувальної зони та оціночної одиниці (району), що визначається за кодом, номером, межами з точними координатами та площею. Для кожної зони встановлюється відповідний зональний коефіцієнт.
- ✓ вартість землі. Визначається середня вартість одного квадратного метра землі для населених пунктів та одиниці площі для земель за межами населених пунктів у межах кожної адміністративно-територіальної одиниці.
- ✓ локальні фактори. Для кожного земельного масиву вказуються всі діючі локальні фактори, що впливають на вартість землі, з визначенням їх меж, координат та значень коефіцієнтів.
- ✓ ґрунтові характеристики. Зазначаються ареали агровиробничих груп ґрунтів та їх бонітет, що впливають на родючість і, відповідно, вартість земель сільськогосподарського призначення.
- ✓ нормативно-правова база. Наводиться детальна інформація про документи, на підставі яких встановлено нормативну грошову оцінку, зокрема:

назва документа, дата прийняття, номер, орган, що його прийняв, дата введення в дію та електронні копії.

Сформований розробником обмінний файл формату «XML» ж основою для затвердження технічної документації з НГО і тільки тоді інформація вноситься до Державного земельного кадастру.

3.2.2. Розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки

Для розрахунку нормативної грошової оцінки земельної ділянки ми використовуємо формулу 3.7, де використовуємо норматив капіталізованого рентного доходу для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення (Нрд), а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням при чисельності мешканців міста, що є адміністративним центром від 500 до 1000 тис. осіб, який становить згідно з додатком 1 [31] 576.

Граничні максимальні значення коефіцієнтів, які характеризують зональні фактори місцезнаходження земельної ділянки (K_{M4}), згідно з додатком 7 [31], становить 4 при кількості містян, що є адміністративним центром громади від 500 до 1000 тис. осіб.

Коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місцезнаходження земельної ділянки (K_{M4}), диференціюється за оціночними районами, додаток Д, таблиця 3.7 та визначається за результатами геоінформаційного моделювання.

Таблиця 3.7. – Коефіцієнти K_{M1} , K_{M2} , K_{M3} , K_{M4} в розрізі оціночних районів

Номер оціночного району	K_{M1}	K_{M2}	K_{M3}	K_{M4}
1	1	1	1	1,765
2	1	1	1	1,763
3	1	1	1	1,735
...	...	...	...	...
246	1	1	1	0.898
247	1	1	1	1,360

Для кожної групи факторів оцінки встановлюється ваговий коефіцієнт, значення якого залежить від географічних та містобудівних особливостей території сільської, селищної, міської ради або території територіальної громади як

об'єкта проведення оцінки. Сума вагових коефіцієнтів групи факторів оцінки дорівнює 1.

Враховуючи в першу чергу велику неоднорідність розвитку Львівської територіальної громади визначену відповідну вагу факторів, таблиця 3.8.

Таблиця 3.8. – Вагові коефіцієнти групи факторів оцінки

Назва групи факторів	Вага, %
Неоднорідність функціонально-планувальних якостей території	0,25
Доступність до центру громади, доступність до центру населеного пункту, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, масового відпочинку	0,13
І рівень інженерного забезпечення та благоустрою території (наявність і можливість підключення об'єктів нерухомості до мереж водо-, електро-, газо-, тепlopостачання та водовідведення)	0,17
Рівень розвитку сфери обслуговування населення (доступність основних і закладів соціальної інфраструктури (школи, дитячі дошкільні заклади, заклади охорони здоров'я, інші об'єкти соціальної інфраструктури)	0,15
Екологічна якість території (рівень забруднення повітря, ґрунтів, акустичне та електромагнітне забруднення, площа санітарно-захисних зон, а також площа зелених насаджень загального користування, водних акваторій і місць відпочинку)	0,04
Складність фізико-географічних та геоморфологічних умов (наявність ярів, крутосхилів, підтоплення тощо)	0,04
Привабливість середовища (різноманітність місць докладання праці, і наявність історико-культурних та природних пам'яток тощо)	0,22

Кцп - коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру;

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для сільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення (рілля, перелоги, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища) визначається за такою формулою 3.8 [31].

Місто Львів знаходяться в межах Перемишлянського (04) у відповідності природно-сільськогосподарського районування земель України та Львівської області.

Землі оцінено відповідно до «Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» за даними економічної оцінки земель, з урахуванням особливостей ґрунтового покриття територій. За даними були визначені основні

агровиробничі груп ґрунтів в межах села (шифри ґрунтів приведені у відповідності з їх загальнодержавним номенклатурним списком) та бали бонітету агрогруп ґрунтів, додаток Е.

Середньозважені бали бонітетів (Бпсгр) сільськогосподарських угідь по 04 природно-сільськогосподарському району становлять, таблиця 3.9.

Таблиця 3.9. – Бали бонітетів (Бпсгр) сільськогосподарських угідь

Категорія угідь	Середньозважений бач бонітету (Бпсгр)
Рілля	28
Багаторічні насадження (сади)	26
Сіножаті	18
Пасовища	21

Коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району (Кпсгр) , таблиця 3.10.

Таблиця 3.10. – Коефіцієнт, який враховує розташування громади в межах природно-сільськогосподарського району (Кпсгр)

Категорія угідь	Коефіцієнт (Кпсгр)
Рілля	0.774
Багаторічні насадження (сади)	1.348
Сіножаті	0.158
Пасовища	0,148
Несільськогосподарські	0,584

Коефіцієнти, які враховують цільове призначення земельної ділянки (Кмп) наведені в додатку Є.

Кні – добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки, таблиця 3.1.

Коефіцієнт індексації НГО земель розраховують за минулий період – рік. Обов'язок щорічно розраховувати цей коефіцієнт покладений на Держгеокадастр. Держгеокадастр щороку за індексом споживчих цін за попередній рік розраховує величину коефіцієнта індексації НГО земель, на який індексують НГО сільськогосподарських угідь, земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення станом на 1 січня поточного року [36].

За повідомленням Державної служби статистики України, індекс споживчих цін за 2023 рік становить 105,1%.

Значення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель за 2023 рік становить 1,051.

Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель застосовується кумулятивно у залежності від дати розрахунку нормативної грошової оцінки земель (пункт 289.2 статті 289 Податкового кодексу України).

Знаючи всі необхідні нам елементи формули 3.7 ми можемо вирахувати нормативну грошову оцінку земельної ділянки будь якої категорії. Для прикладу візьмемо кілька земельних ділянок різної площі та категорій.

Ми маємо земельну ділянку розміром 0,0010 га з цільовим призначенням 02.07. Для іншої житлової забудови. Для кращого огляду розрахунків створимо таблицю 3.11.

Таблиця 3.11. – Приклад розрахунку нормативної грошової оцінки земельної ділянки

03.02.07 Для іншої житлової забудови	
Показники	Значення
Площа земельної ділянки, кв.м.(Пд)	10,00
Норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі(Нрд)	576
Коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст(Км ₁)	1
Коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів(Км ₂)	1
Коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення(Км ₃)	1
Коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки(Км ₄) (77 зона)	1,351
Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру(Кцп)	1,0
Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням(Кмц)	1,393
Добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки (Кні)	1,051
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки під забудовою, грн. Цн = 10*576*1*1*1*1,351*1*1,393*1,051 = 11 373,05 грн	11373,05

Всі значення які показані в таблиці перемножуємо, так як показано в формулі. Для земельних ділянок іншої категорії наприклад як для

сільськогосподарського призначення або для лісгосподарського призначення трішки інші розрахунки, в основному це відноситься до розрахунку коефіцієнта, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням(Кмц).

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки під забудовою становить 10 м² 11373,05 грн.

3.2.3. Проблеми та рекомендації щодо застосування нормативної грошової оцінки земельних ділянок за методикою 2021 року

Законодавча основа нормативної грошової оцінки земель в Україні була закладена у 1995 році. З того часу система її проведення неодноразово вдосконалювалася шляхом внесення змін до відповідних нормативно-правових актів. Суттєвий перелом у цій сфері стався у листопаді 2021 року з прийняттям нової Методики, яка замінила попередні та значно розширила її застосування. Ці зміни дозволили уніфікувати підходи до оцінки земельних ділянок різного призначення та спростити процедуру нарахування земельного податку.

Основним мотивом для консолідації законодавства щодо нормативної грошової оцінки земель стала необхідність спростити цей процес для всіх учасників земельних відносин. Раніше, через множинність нормативних актів та складність розрахунків, нові гравці на ринку відчували значні труднощі при виконанні таких робіт. Зведення всіх вимог до єдиної методики дозволило не лише уніфікувати підходи, а й прискорити проведення НГО, задовольнивши існуючий попит на такі послуги.

Попередня методика нормативної грошової оцінки земель супроводжувалася розробкою Стандарту СОУ ДЗКР 00032632-012-2009, який визначав структуру та зміст технічної документації з оцінки. Наявність детальних прикладів документів значно спрощувала процес розробки та перевірки оціночних матеріалів. Однак, з прийняттям нової методики, аналогічний стандарт поки що відсутній, що створює певні труднощі у процесі створення технічної документації та може негативно вплинути на її якість та відповідність чинному законодавству.

Реформування законодавства у сфері нормативної грошової оцінки земель обумовило необхідність перегляду програмного забезпечення, що використовується для проведення оціночних робіт. Якщо раніше перевага надавалася таким програмним продуктам, як "Норматив+", Digital, ArcGIS та іншим, то з прийняттям нової методики виникла потреба у пошуку нових або адаптації існуючих рішень для забезпечення відповідності технічної документації новим вимогам. Для створення графічних матеріалів, як і раніше, можуть використовуватися такі програмні продукти, як Digital, AutoCAD або ArcGIS.

Зміни у законодавстві спричинили радикальну трансформацію методів розрахунку нормативної грошової оцінки земель. Попередні методики втратили свою актуальність, а нові передбачають значно спрощений алгоритм розрахунків, який полягає у визначенні певних коефіцієнтів та їх підстановці у формулу. В зв'язку з цим, відпала потреба у використанні спеціалізованого програмного забезпечення, такого як «Норматив+», оскільки усі необхідні розрахунки можуть бути виконані за допомогою простих обчислювальних інструментів.

Прийняття нової методики нормативної грошової оцінки земель виявило серйозні суперечності у сфері електронного документообігу. Зокрема, виникла проблема несумісності обмінних файлів, що формуються за новою методикою, з програмним забезпеченням Національної кадастрової системи. Це призводить до неможливості внесення такої документації до Державного земельного кадастру.

Згідно з законодавством, адміністратор Державного земельного кадастру зобов'язаний забезпечувати технічну підтримку та розвиток програмного забезпечення кадастру. Однак, на практиці виявилось, що існуюче програмне забезпечення не відповідає вимогам нової методики нормативної грошової оцінки земель. Це призводить до неможливості своєчасного внесення даних про оцінку земель до Державного земельного кадастру. При цьому, законодавство не передбачає чітких механізмів відповідальності за затримки в адаптації програмного забезпечення, що створює ризики тривалого періоду нестабільної роботи системи.

Для успішної імплементації нової методики нормативної грошової оцінки земель необхідно вирішити низку актуальних проблем, а саме: адаптувати програмне забезпечення Національної кадастрової системи до нових вимог законодавства, розробити державний стандарт технічної документації з нормативної грошової оцінки земель та забезпечити сумісність програмного забезпечення для створення обмінних файлів з системою електронного документообігу. Успішна реалізація зазначених заходів дозволить оптимізувати процеси проведення нормативної грошової оцінки та підвищити ефективність функціонування ринку землі.

Згідно з вище викладеною інформацією та методологічним обґрунтуванням двох різних методів проведення нормативної грошової оцінки на прикладі одного міста, ми можемо зазначити наступне.

Нова методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена у 2021 році, суттєво спростила процедуру оцінки. На відміну від попередньої методики, яка передбачала багатоетапний розрахунок і використання різних коефіцієнтів для різних категорій земель, нова методика ґрунтується на єдиному підході та застосовує універсальну формулу для розрахунку нормативної грошової оцінки як земельних ділянок у межах населених пунктів, так і за їх межами. Крім того, нова методика переносить фокус з окремих населених пунктів на територіальні громади, що дозволяє забезпечити більш узгоджену оцінку земель на рівні громади.

Нова методика нормативної грошової оцінки земель базується на єдиній формулі, яка дозволяє визначити вартість земельної ділянки шляхом проведення послідовних розрахунків. Одним з ключових елементів цього розрахунку є визначення нормативно-грошової оцінки агровиробничої групи ґрунтів, що відповідає типу ґрунту на оцінюваній земельній ділянці. Крім того, на результати оцінки впливають додаткові коефіцієнти, які враховують різноманітні фактори, що впливають на якість та цінність землі.

Незважаючи на те, що нова методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок суттєво спростила теоретичні основи розрахунків, на практиці

існує ряд технічних проблем, пов'язаних з відсутністю достатньо розвиненого програмного забезпечення. Якщо раніше існувала спеціалізована програма "Норматив+", яка автоматизувала більшість розрахунків, то нова методика передбачає проведення значної частини обчислень вручну.

Відповідно до вимог Податкового кодексу України, органи місцевого самоврядування зобов'язані оприлюднити рішення щодо нормативної грошової оцінки земельних ділянок не пізніше 15 липня року, що передусь року, в якому ці ставки планують застосовувати. У разі невиконання цієї вимоги, нові розрахунки нормативної грошової оцінки набирають чинності лише з початку наступного бюджетного періоду.

3.3.Застосування даних нормативної грошової оцінки при обґрунтуванні розміру земельного податку та орендної плати

Згідно зі статтею 206 Земельного кодексу України, використання земельних ділянок на території України є платним. Податковий кодекс України деталізує ці платежі, встановлюючи, що вони здійснюються у формі земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної або комунальної власності. Такий підхід до оподаткування землі має тривалу історію і був закріплений ще Законом України «Про плату за землю». Податковий кодекс регламентує:

п. 14.1.72 ст. 14 ПКУ

- земельний податок - обов'язковий платіж, що справляється з власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), а також постійних землекористувачів

п. 14.1.136 ст. 14 ПКУ

- орендна плата за земельні ділянки державної і комунальної власності - обов'язковий платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою

Згідно з законодавством, платниками земельного податку та орендної плати є власники земельних ділянок, земельних часток (паїв), а також землекористувачі, незалежно від їх організаційно-правової форми та громадянства. До платників також належать територіальні громади та держава щодо земель комунальної та державної власності відповідно.

Об'єктами оподаткування є (ст. 270 Податкового кодексу України):

1. оподатковуються земельним податком об'єкти:
 - ✓ земельні ділянки у власності;
 - ✓ земельні частки (паї) у власності;
 - ✓ земельні ділянки державної та комунальної власності на праві постійного користування;
2. оподатковуються орендною платою - земельні ділянки власності державної та комунальної, надані в користування (на умовах оренди).

База оподаткування та ставки земельного податку подані у таблиці 3.12.

Таблиця 3.12 – База оподаткування та ставки земельного податку

Земельні ділянки, для яких нормативну грошову оцінку проведено (п.п.271.1.1 Податкового кодексу України)	Земельні ділянки, для яких нормативну грошову оцінку не проведено (п.п.271.1.2 Податкового кодексу України)
НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА земельних ділянок з урахуванням коефіцієнта індексації, визначеного відповідно до порядку, встановленого розділом XII Податкового кодексу України (ст. 274 Податкового кодексу України)	ПЛОЩА земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких не проведено (ст.277 Податкового кодексу України)
встановлюється у розмірі не більше 3 відсотків від їх нормативної грошової оцінки, 1. для земель загального користування - не більше 1 відсотка від їх нормативної грошової оцінки, 2. для сільськогосподарських угідь - не менше 0,3 відсотка та не більше 1 відсотка від їх нормативної грошової оцінки, 3. для лісових земель - не більше 0,1 відсотка від їх нормативної грошової оцінки. Ставка податку встановлюється у розмірі не більше 12 відсотків від їх нормативної грошової оцінки за земельні ділянки, які перебувають у постійному користуванні суб'єктів господарювання (крім державної та комунальної форм власності).	Ставка податку за земельні ділянки, у тому числі право на які фізичні особи мають як власники земельних часток (паїв), розташовані за межами населених пунктів або в межах населених пунктів, встановлюється : у розмірі не більше 5 відсотків від нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області, 1. для сільськогосподарських угідь - не менше 0,3 відсотка та не більше 5 відсотків від нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області, 2. для лісових земель - не більше 0,1 відсотка від нормативної грошової оцінки площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по

Забезпечують нарахування земельного податку [25]:

- ✓ відомості даних державного земельного кадастру;
- ✓ відомості Державного реєстру прав речових на нерухоме майно;
- ✓ відомості державних актів, котрими посвідчено власність чи користування ділянкою землі;

- ✓ відомості сертифікатів які посвідчують право на земельні частки (паї);
- ✓ рішення місцевої ради про виділення ділянок земель на місцевості власникам часток (паїв) землі;
- ✓ відомості інших документів правоустановлюючих, що посвідчуюся власність або користування ділянкою земель, право на частки (паї) земель.

Бувають ситуації, коли платник податку **подає інформацію про перехід права власності на землю** до контролюючого органу документів що посвідчують право на ділянку земель, пай (частку), дані про які тимчасово відсутні у сховищах інформаційних систем фіскальної служби, то оподаткування проводиться на їх підставі.

Для, перевірки нарахування земельного податку необхідно зареєструватися на порталі ДПС України, та зареєструвати електронний кабінет платника податків. Електронний кабінет є добрим онлайн-інструментом, де відображаються всі нарахування, і земельний податок в тому числі.

Податок, який надходить до бюджету громади сприяє збільшенню привабливості та раціональному використанню її земель, допомагає фінансувати соціально-економічні програми розвитку місцевої громади.

Органи місцевого самоврядування мають право та користуються ним, з кореляції встановлення ставок земельного податку та пільг щодо нього. Наприклад, муніципалітет Львова встановив ставки плати за землю та пільги щодо сплати земельного податку, який сплачується на підконтрольній їм території Львівської міської територіальної громади [27], витяги з цієї ухвали ми вибірково наводимо у таблиці 3.12.

В даній роботі ми вираховували надходження до бюджету міста Львова за рахунок плати за землю та оренди в динаміці часу і подали її в табличній формі, таблиця 3.13.

Таблиця 3.12 – Ставки земельного податку *

Вид цільового призначення земель		Ставки податку (відсотків нормативної грошової оцінки)			
		за земельні ділянки, нормативну гро- шову оцінку яких проведено)		за земельні ділянки, нормативну грошову оцінку яких не проведено	
код	найменування	Для юридич- них осіб	для фізичних осіб	для юридич- них осіб	для фізич- них осіб
01	Земельні ділянки сільськогосподарського призначення				
01.01	Для товарного виробництва сільськогос- подарського	1,000	1,000	2,000	2,000
02	Земельні ділянки житлової забудови				
02.01	Присадибна ділянка	3,000	0,100	5,000	0,200
07	Земельні ділянки рекреаційного призначення				
07.01	Для побудови та обслуговування об'єктів рекреації	3,000	3,000	5,000	5,000
10	Земельні ділянки водного фонду				
10.01	Для експлуатації та догляду за водними об'єктами	1,500	1,500	3,000	3,000
11	Земельні ділянки промисловості				
11.02	Для розміщення та експлуатації основ- них, підсобних і допоміжних об'єктів під- приємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	1,000	1,000	2,000	2,000
12	Земельні ділянки транспорту				
12.01	Для розміщення та обслуговування об'єктів транспорту залізничного	0,300	0,300	0,600	0,600
13	Земельні ділянки зв'язку				
13.01	Для розміщення та експлуатації об'єктів телекомунікацій	3,000	3,000	5,000	5,000
14	Земельні ділянки енергетики				
14.01	Для розміщення, будівництва, експлуата- ції та обслуговування об'єктів енергоге- неруючих підприємств, установ і органі- зацій	1,000	1,000	2,000	2,000

*<https://city-adm.lviv.ua>

Відповідно до ст. 21 Закону України «Про оренду землі» орендна плата за землю – це платня, котру орендар дає орендодавцеві за користування ділянкою землі. Суб'єктом сплати орендної платні є орендар ділянки землі чи її частки

(паю). Так, у ст. 96 Земельного кодексу споміж обов'язків землекористувачів є обов'язок вчасно сплачувати земельний податок чи орендну платню.

Відповідно до ст. 5 Закону України «Про оренду землі» орендарями земельних ділянок можуть бути особи юридичні чи фізичні, яким на підставі договору оренди належить право володіння та користування ділянкою землі.

Таблиця 3.13 – Надходження до бюджету міста Львова за рахунок плати за землю та оренди*

Рік	Плата за землю, тис грн	Податок		Оренда	
		тис грн	%	тис грн	%
2024(9міс)	620 381,0	162 489,5	26.19	457 891,5	73.81
2023	744 907,7	207 036,2	2.78	537 871,9	72.21
2022	582 802,4	164 507,5	28.23	418 294,9	71.77
2021	519 594,2	148 161,3	28.51	371 432,9	71.49
2020	438 474,5	111 034,6	25.32	327 439,9	74.68
2019	451 025,3	125 798,9	27.89	325 226,4	72.11
2018	436 072,8	119 722,6	27.45	316 350,2	72.55
2017	411516,8	125 983,7	30.61	285 533,1	69.39
2016	385814,7	120 165,8	31.15	265 648,9	68.85
2015	275933,8	83 520,3	28.30	192 413,5	71.70
2014	174 732,0	49 450,3	31.13	125 281,7	68.87
2013	162 811,2	50 690,5	35.71	112 120,7	64.29
2012	170 211,0	60 786,6	39.05	109 424,4	60.95
2011	156 980,1	61 293,7	31.21	95 686,4	68.79
2010	83 986,4	26 214,9	36.08	57 771,5	63.92
2009	76 617,3	27 642,3	38.09	48 975,0	61.91
2008	63680,0	24256,9	46.23	39423,1	61.91
2007	46608,1	21548,9	46.23	25059,2	53.77

*<https://city-adm.lviv.ua/public-information/budget/lviv>

Розмір орендної плати за ділянки земель комунальних та державної власності встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу:

1. завжди має бути більшою за розмір земельного податку: ♦ для ділянок землі, де є проведена нормативну грошова оцінка, - не більше 3 % від неї, для земель загального користування – не перевищувати 1 % нормативної оцінки, для угідь сільськогосподарських – не менше 0,3 % і не більше 1 % їх грошової нормативної оцінки;

♦ для ділянок землі, де не проведено нормативну грошову оцінку, - не більше 5 % нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області чи АРК, для угідь сільськогосподарських - не менше 0,3 % та не більше 5 % нормативної

грошової ціни одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим чи по області;

2. не більше 12 % грошової оцінки нормативної (як виняток з правила – визначення орендаря на конкурентних засадах);

3. не перебільшує розміру земельного податку:

♦ для гірських пасовищ у населених пунктах (п. 288.5 ст. 288 Податкового кодексу України).

Також суборендар не може платити більше ніж орендар (п. 286 ст. 288 Податкового кодексу України).

4. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

4.1. Загальні відомості

Охорона навколишнього середовища є комплексом заходів та стратегій, спрямованих на захист природного середовища від негативного впливу людської діяльності. Вона включає діяльність з охорони повітря, водних ресурсів, ґрунтів, флори та фауни, а також збереження екосистем [17].

Основні аспекти охорони навколишнього середовища включають контроль забруднення, що передбачає зменшення викидів шкідливих речовин у повітря, воду та ґрунт. Важливим є збереження біорізноманіття, яке охоплює захист видів тварин та рослин і збереження їх середовища існування. Раціональне використання природних ресурсів означає, що відновлювані та невідновлювані ресурси повинні використовуватися з урахуванням їх відновлення. Рециклювання та управління відходами передбачає переробку та повторне використання матеріалів для зменшення кількості відходів. Екологічна освіта та просвітництво спрямовані на підвищення обізнаності населення про важливість охорони навколишнього середовища [17].

В Україні існує система законодавства та органів, що займаються охороною навколишнього середовища. Основними нормативно-правовими актами є Закони України «Про охорону навколишнього природного середовища», «Про екологічну експертизу», «Про охорону атмосферного повітря» та «Про охорону земель».

Серед основних екологічних проблем України можна виділити забруднення повітря, яке спричинене великою кількістю викидів від промислових підприємств та транспорту, а також забруднення водних ресурсів, зокрема через промислові та сільськогосподарські стоки і недостатньо очищені побутові стоки. Вирубка лісів, незаконна та неконтрольована, призводить до зменшення площі лісів. Зміна клімату, зокрема глобальне потепління, впливає на агросектор та природні екосистеми. Недостатньо розвинена система управління твердими побутовими відходами також є значною проблемою.

Державні та громадські організації вживають різноманітні заходи для покращення стану навколишнього середовища. Впроваджуються нові технології

очищення промислових викидів, створюються природоохоронні території, такі як заповідники та національні парки, проводяться кампанії з озеленення та лісовідновлення. Підвищується енергоефективність та розвиваються відновлювані джерела енергії. Також реалізуються програми з переробки та утилізації відходів.

Загалом, охорона навколишнього середовища є важливим аспектом сталого розвитку, який вимагає скоординованих зусиль на міжнародному, національному та місцевому рівнях.

4.2 Охорона та раціональне використання ґрунтів

Охорона та раціональне використання ґрунтів є важливою складовою стійкого розвитку та екологічної безпеки. Ґрунти є основою для сільського господарства, лісівництва, природних екосистем і мають ключове значення для збереження біорізноманіття. Вони забезпечують нас продуктами харчування, зберігають воду та поживні речовини, сприяють очищенню води та регулюють клімат. Однак, через антропогенні впливи ґрунти піддаються деградації та забрудненню, що вимагає вжиття заходів для їх охорони та раціонального використання [17, с. 157].

Основні аспекти охорони та раціонального використання ґрунтів включають запобігання ерозії, підвищення родючості, зменшення забруднення, раціональне використання земельних ресурсів, захист біорізноманіття та екологічну освіту. Ерозія є одним з головних факторів деградації ґрунтів, і для її запобігання використовуються методи, як терасування схилів, створення лісових смуг, застосування контурного орання та покривних культур. Підвищення родючості ґрунтів досягається за допомогою внесення органічних та мінеральних добрив, застосування сидератів (зелених добрив), а також правильного чергування культур (сівозміни). Зменшення забруднення ґрунтів передбачає контроль використання пестицидів та інших хімічних речовин, зменшення викидів промислових забруднювачів та рекультивацію забруднених територій. Раціональне використання земельних ресурсів включає планування та управління ними з урахуванням екологічних, економічних та соціальних аспектів, важливо враховувати можливості

відновлення ґрунтів і не виснажувати їх понад допустимі межі. Захист біорізноманіття ґрунтів означає збереження природних екосистем, що сприяє збереженню ґрунтової біоти.

В Україні існує система законодавства, що регулює охорону та раціональне використання ґрунтів. Основними нормативно-правовими актами є Закон України "Про охорону земель" та Земельний кодекс України. Державні органи, такі як Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів України, здійснюють контроль та координацію заходів з охорони ґрунтів. Загалом, охорона та раціональне використання ґрунтів є необхідними для забезпечення продовольчої безпеки, збереження природних ресурсів та сталого розвитку. Це вимагає комплексного підходу, скоординованих зусиль з боку держави, науковців, аграріїв та громадськості.

4.3 Охорона та раціональне використання водних ресурсів

Охорона та раціональне використання водних ресурсів є важливими аспектами сталого розвитку та екологічної безпеки. Вода є необхідною для життя, сільського господарства, промисловості та природних екосистем. Вона забезпечує збереження біорізноманіття, регулює клімат, підтримує гідрологічний баланс та сприяє економічному розвитку. Проте через антропогенні впливи, такі як забруднення, надмірне використання та зміни клімату, водні ресурси піддаються деградації, що вимагає впровадження ефективних заходів для їх охорони та раціонального використання.

Для забезпечення чистоти водних ресурсів необхідно контролювати викиди шкідливих речовин від промислових підприємств, сільськогосподарських об'єктів та побутових стоків. Застосування сучасних технологій очищення води, створення очисних споруд та впровадження стандартів якості води є ключовими кроками для зменшення забруднення. Раціональне використання водних ресурсів передбачає ефективне управління водними запасами, запобігання їх виснаженню та забезпечення збалансованого водокористування. Це включає впровадження водозберігаючих технологій, модернізацію інфраструктури та

раціональне планування водокористування в сільському господарстві, промисловості та побуті.

Важливим аспектом є відновлення та збереження природних водних екосистем, таких як річки, озера, водосховища та болота, що сприяє збереженню біорізноманіття та підтримці екологічного балансу. Реалізація заходів з відновлення деградованих водних об'єктів, зокрема, рекультивація забруднених водойм, відновлення водних рослин та запобігання замуленню русел, є важливою складовою охорони водних ресурсів. Крім того, захист водних ресурсів передбачає боротьбу зі змінами клімату, які впливають на водний баланс, а також адаптацію до нових кліматичних умов.

Екологічна освіта та просвітництво відіграють ключову роль у підвищенні обізнаності населення про важливість охорони водних ресурсів. Інформування про екологічно безпечні практики водокористування, раціональне споживання води та збереження водних екосистем сприяє формуванню екологічної свідомості у суспільстві. Законодавча база України також регулює охорону та раціональне використання водних ресурсів. Основними нормативно-правовими актами є Водний кодекс України та Закон України "Про питну воду та питне водопостачання". Державні органи, такі як Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів України, здійснюють контроль та координацію заходів з охорони водних ресурсів.

4.4 Охорона атмосферного повітря

Охорона атмосферного повітря є критично важливою для здоров'я людини, збереження екосистем та боротьби зі змінами клімату. Забруднення повітря викликається антропогенними факторами, такими як викиди промислових підприємств, транспортні засоби, спалювання викопного палива та сільськогосподарські практики. Ці викиди містять шкідливі речовини, включаючи оксиди азоту, діоксид сірки, леткі органічні сполуки, важкі метали та тверді частки, що негативно впливають на довкілля та здоров'я людей.

Для зменшення забруднення повітря необхідно впроваджувати сучасні технології очищення викидів на промислових підприємствах, зокрема,

використання фільтрів, скрубєрів та каталітичних нейтралізаторів. Розвиток альтернативних джерел енергії, таких як сонячна, вітрова та гідроенергія, сприяє зменшенню викидів парникових газів та забруднюючих речовин. Важливим є також зменшення використання викопного палива та перехід на екологічно чисті види транспорту, такі як електромобілі та громадський транспорт.

Реалізація заходів з озеленення міст і сіл, створення парків та зелених зон сприяє поліпшенню якості повітря, оскільки рослини поглинають шкідливі речовини та виділяють кисень. Контроль за спалюванням відходів, зокрема, заборона на спалювання листя та сміття, також є важливою складовою охорони атмосферного повітря [24].

В Україні існує система законодавства, що регулює охорону атмосферного повітря. Основними нормативно-правовими актами є Закон України "Про охорону атмосферного повітря" та відповідні підзаконні акти. Державні органи, такі як Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів України, здійснюють контроль за дотриманням екологічних норм та стандартів, а також координують заходи з охорони повітря.

4.5 Охорона рослинного і тваринного світу

Охорона тваринного та рослинного світу є важливою складовою збереження біорізноманіття та підтримки екологічної рівноваги. Тварини та рослини виконують критичні екологічні функції, такі як запилення, регуляція клімату, очищення повітря та води, а також забезпечення харчових ресурсів для людей та інших організмів. Проте антропогенні впливи, такі як вирубка лісів, забруднення середовища, зміна клімату та надмірна експлуатація природних ресурсів, ставлять під загрозу існування багатьох видів.

Для охорони тваринного та рослинного світу важливим є створення та підтримка природоохоронних територій, таких як заповідники, національні парки та заказники. Ці території забезпечують збереження природних екосистем та надають можливості для досліджень і моніторингу біорізноманіття. Відновлення деградованих екосистем, включаючи реабілітацію лісів, водно-болотних угідь та степових екосистем, також сприяє збереженню видів.

Ефективне управління природними ресурсами, зокрема контроль за полюванням, рибальством та заготівлею лісу, має важливе значення для збереження популяцій тварин та рослин. Введення суворих квот на вилов та заготівлю, боротьба з браконьєрством і нелегальною торгівлею дикими тваринами та рослинами є необхідними заходами.

Екологічна освіта та просвітництво відіграють важливу роль у формуванні екологічної свідомості та відповідального ставлення до природи. Інформування населення про значення збереження біорізноманіття, впровадження програм з екологічного виховання у школах та підтримка громадських ініціатив сприяють охороні тваринного та рослинного світу.

ВИСНОВКИ

В процесі виконання дослідження та тему «Аналіз проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок населених пунктів територіальних громад Львівської області» були вирішені наступні завдання:

- ✓ проведено теоретичне обґрунтування необхідності проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. В ході дослідження встановлено, що в умовах населених пунктів земля виконує не лише функцію засобу виробництва, а й є просторово-функціональною основою життя мешканців територіальної громади. Грошова оцінка має стабільний вплив на формування місцевих та державних бюджетів;

- ✓ обґрунтовано методологічні засади проведення оцінки земель. Визначено типологію землеоціночних робіт, розроблено підхід до оцінки земель населених пунктів з урахуванням специфіки міського середовища, а також проаналізовано сучасне законодавство в галузі оцінки земель;

- ✓ було проведено дослідження різних способів оцінки землі, на прикладі міста Львів за 2017 і 2022 роки. Ми проаналізували, як змінювалися методи оцінки за цей період. На прикладі міста Львів детально показано, як за допомогою методики 2017 року можна визначити середню вартість одного квадратного метра землі. У дослідженні використано складні математичні розрахунки, статистичні дані та наочні графіки, що дозволило розділити село на зони з різною вартістю землі відповідно до їх призначення;

- ✓ було проведено дослідження ефективності застосування нової методики оцінки земель у населених пунктах. На прикладі міста Львів проаналізовано проблеми, що виникають при використанні методики 2021 року для розрахунку нормативної грошової оцінки земельних ділянок. За результатами дослідження сформульовано практичні рекомендації щодо усунення виявлених недоліків та підвищення ефективності застосування нової методики;

- ✓ вказано сферу застосування даних нормативної грошової оцінки при обґрунтуванні розміру земельного податку та орендної плати.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК

1. Богіра М. Трансформація земельних відносин у період воєнного стану в Україні. Вісник ЛНУП. Серія: Архітектура та будівництво, 2022. № 23. С. 130-133.
2. Брикайло Ю. Податок на нерухоме майно 2023 (на період дії воєнного стану). DREAMDIM & URBANDATA. URL: <https://dreamdim.ua/uk/podatok-na-peruhome-majno-2023/>
3. Бюджет Львівської міської територіальної громади на 2024 рік. Єдина база обліку публічної інформації. База даних «Львівська міська рада». URL: <https://city-adm.lviv.ua/public-information/budget/lviv/biudzheth-lvivskoi-miskoi-terytorialnoi-hromady-na-2024-rik>
4. Волощак М. У 2022 році надходження з галузі гостинності Львова зросли на 15%. База даних «Львівська міська рада». URL: <https://city-adm.lviv.ua/news/tourism/295240-u-2022-rotsi-nadkhodzhennia-z-haluzi-hostynnosti-lvova-zrosly-na-15protsent>.
5. Довідник показників нормативної грошової оцінки земель населених пунктів станом на 01.01.2022 р. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. База даних «Держгеокадастр». URL: <https://land.gov.ua/dovidnyk-pokaznykiv-normatyvnoi-hroshovoi-otsinky-zemel-naselenykh-punktiv-standom-na-01-01-2022/>
6. Для Львівської громади затвердили оновлену грошову оцінку земель: орендна плата наразі залишається незмінною: Львівська міська рада. База даних «Львівська міська рада». URL: <https://city-adm.lviv.ua/news/city/land-policy/297404-dlia-lvivskoi-hromady-zatverdyly-onovlenu-hroshovu-otsinku-zemel-orendna-plata-narazi-zalyshaietsia-nezminnoiu>
7. Львів. Вікіпедія – вільна енциклопедія. [Електронний ресурс] : [Веб-сайт]. URL: <https://uk.wikipedia.org/wiki/Львів>
8. Екологічний паспорт Львівської області 2023 рік: Департамент екології та природних ресурсів. База даних «Львівська обласна військова адміністрація». URL: <https://loda.gov.ua/useful-info/51653?authorId=17111>.

9. Земельний кадастр: підручник / Ступень М.Г., Микула О.Я., Левейкіна Є.С. та ін.; за заг. ред. М.Г. Ступеня. Львів, 2011. 309.
10. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001р. за № 2768-III. База даних «Законодавство України». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#n1824>.
11. Кадастр населених пунктів: підручник / Ступень М.Г., Гулько Р.Й., Микула О.Я., Шпик Н.Р. Львів: «Новий Світ – 2000», 2004. 392 с.
12. Лихогруд М. Законодавча та нормативно–методична база грошової оцінки земель в Україні [Електронний ресурс]. URL: [www. geomatica. kiev. Ua / training / Plan Val Tax / chapter 103 html](http://www.geomatica.kiev.ua/training/PlanValTax/chapter103.html).
13. Мартин А., Кубах С. Землеустрій та оцінка земель в Україні: на часі системна дерегуляція. «Землевпорядний вісник» № 10. 2018. <http://zemvisnuk.com.ua/news/propozits-vchenikh-0>.
14. Микула О., Сусак Т. Удосконалення методики нормативної грошової оцінки земельних лісових ділянок. Вісник ЛНУП. Серія: Архітектура та будівництво, 2023. № 24. С. 184-192.
15. Микула О., Шпик Н. Аспекти запровадження нової методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Вісник ЛНУП. Серія: Архітектура та будівництво, 2022. № 23. С. 167-162.
16. Нестеренко Г.Б. Нормативна грошова оцінка земель в динаміці часу на прикладі м. Львова. Ефективні технології і конструкції в будівництві та архітектура села: тези доповідей VI Міжнародної науковотехнічної конференції, Дубляни, 8-9 червня. Львів: ЛНУП, 2023. 105 с. Видавництво «ННВК АТБ» – С. 89-92.
17. Нестеренко Г.Б. Оцінка та оподаткування операцій продажу (обміну) нерухомого майна. Вісник ЛНУП. Серія: Архітектура та будівництво, 2023. № 24. С. 214-221.
18. Нова грошова оцінка землі встановлюється рішенням органу місцевого самоврядування. База даних «Головне управління ДПС у Львівській області». URL: <https://lv.tax.gov.ua/media-ark/news-ark/629643.html>

19. Нова методика нормативної грошової оцінки земель. База даних «КМ Портал». URL: <https://kmp.ua/uk/analytics/infoletters/new-methodology-for-the-normative-monetary-valuation-of-lands/>
20. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів. База даних «WikiLegalAid». URL: <https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php>
21. Оцінка нерухомого майна: підручник / Олександр Драпіковський, Ірина Іванова, Світлана Смольнікова. За заг. ред. Володимир Шалаєв. К. : АртЕкономі, 2023. 432 с.
22. Оцінка земель: підручник / Ступень М.Г., Микула О.Я., Радомський С.С. та ін.; за заг. ред. М.Г.Ступеня. К. : Агроосвіта, 2014. 373 с.
23. Оцінка земель населених пунктів потребує оновлення кожні 5-7 років. База даних «Агенція інформації та аналітики». URL: https://galinfo.com.ua/news/otsinka_zemel_naselenyh_punktiv_potrebuie_onovlennya_kozhni_5_7_rokiv_397885.html/
24. Паспорт Львівської області. База даних «Львівська обласна рада». URL: <https://lvivoblrada.gov.ua/about-the-council/pasport-lvivskoji-oblasti>
25. Податковий кодекс України: Закон України від 02.12.2010 р. за № 2755-VI. База даних «Законодавство України». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>
26. Природні ресурси України: навч. посіб. / Гнатів П. С. та ін. Львів: Камула, 2012. 216 с.
27. Про внесення змін до ухвали міської ради від 08.07.2021 р. за № 1076 "Про встановлення ставок та пільг зі сплати земельного податку": Ухвала Львівської міської ради за № 2147 від 30.06.2022 р. База даних «Львівська міська рада». URL: [https://www8.city-adm.lviv.ua/inTEAM/Uhvaly.nsf/\(SearchForWeb\)/1E83BA793087EE4AC225887F003C879C?OpenDocument](https://www8.city-adm.lviv.ua/inTEAM/Uhvaly.nsf/(SearchForWeb)/1E83BA793087EE4AC225887F003C879C?OpenDocument)
28. Процедурні особливості визначення нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки за межами населених пунктів. База даних «Портал

«Децентралізація»». URL: <https://decentralization.ua/news/18427>

29. Про державний земельний кадастр: Закон України від 04.06.2017 р. за № 3613-17. База даних «Законодавство України». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>

30. Про державний контроль за використанням та охороною земель: Закон України від 28.12.2015 р. за № 963-15. База даних «Законодавство України». URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/963-15>

31. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від 3.11.2021 р. за № 1147. База даних «Законодавство України». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#Text>

32. Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення: Наказу Міністерство аграрної політики та продовольства України від 23.05.2017 р. за № 262. База даних «Законодавство України». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0679-17>

33. Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель у межах та за межами населеного пункту м. Львів Львівської міської територіальної громади Львівської області: Ухвала Львівської міської ради №3426 від 06.07.2023. База даних «Львівська міська рада». URL: <https://city-adm.lviv.ua/announcement/297485-lviv-ta-naseleni-punkty-priednanykh-hromad-zminiuiut-normatyvnu-hroshovu-otsinku-zemel>

34. Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель м. Львова: Ухвала Львівської міської ради від 30.06.2016 р. за № 631. База даних «Львівська міська рада». URL: [https://www8.city-adm.lviv.ua/inTEAM/Uhvaly.NSF/\(SearchForWeb\)/8DDF2A7985701D0FC2257DB90048FECC?OpenDocument](https://www8.city-adm.lviv.ua/inTEAM/Uhvaly.NSF/(SearchForWeb)/8DDF2A7985701D0FC2257DB90048FECC?OpenDocument).

35. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 р. за № 858-IV. База даних «Законодавство України». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>

36. Про індексацію нормативної грошової оцінки земель за 2023 рік. База даних «Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру».

URL: <https://land.gov.ua/derzhgeokadastr-povidomlyaye-pro-indeksacziyu-normatyvnoyi-groshovoyi-oczinky-zemel-za-2023-rik/>

37. Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: Постанови Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 р. № 213. База даних «Законодавство України». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF#Text>

38. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 р. за № 161-XIV. База даних «Законодавство України». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>

39. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 р. за 1378-IV. База даних «Законодавство України». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>

40. Про правовий режим воєнного стану: Закон України від 12.05.2015 р. за 389-VIII. База даних «Законодавство України». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/389-19#Text>

41. Про охорону земель: Закон України від 19.06.2003 р. за 962-IV. База даних «Законодавство України». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text>

42. Про охорону навколишнього середовища: Закон України від 25.06.1991р. за № 1264-XII. База даних «Законодавство України». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1264-12#Text>

43. Районні адміністрації. Офіційна сторінка Львівської районної державної адміністрації. База даних «Львівська районна державна адміністрація». URL: <https://loda.gov.ua/district-admins>

44. Стойко Н., Ковалишин О., Куліковська О., Тригуба А. Землеустрій як важлива функціональна складова планування використання земель. Вісник ЛНУП. Серія: Архітектура та будівництво, 2022. № 23. С. 110-118.

45. Ступень М.Г. Земельний кадастр – основа регулювання земельних відносин: монографія. Львів: ТзОВ «Ліга-Прес», 2011. 308 с.

46. Таратула Р., Лапшій М.-О. Дослідження методів оцінки нерухомості в Україні. Вісник ЛНУП. Серія: Архітектура та будівництво, 2022. № 23. С. 140-143.

47. Таратула Р., Судовий М. Сучасний стан та розвиток землеустрою. Вісник

ЛНУП. Серія: Архітектура та будівництво, 2022. № 23. С. 134-137.

48. Теоретичні основи державного земельного кадастру : навч посібник / Ступень М. Г., Гулько Р. Й., Микула О. Я., Шпик Н. Р. Львів : “Новий світ – 2000”, 2006. 336 с.

49. Третяк А.М. Концептуальні засади розвитку багатофункціональної моделі земельного кадастру в Україні. Землевпорядний вісник. 2014. №4. С.22 –26.

50. Третяк А. М. Методологія і методика наукових досліджень у землевпорядкуванні : навч. посіб. / А. М. Третяк, В. М. Другак. – К. : Аграр. наука, 2005. – 300 с.

51. Щорічна доповідь про стан навколишнього природного середовища у Львівській області в 2023 році: Департамент екології та природних ресурсів. База даних «Львівська обласна військова адміністрація». URL: <https://loda.gov.ua/useful-info/51653?authorId=17111>

52. Яковишина Т.Ф. Удосконалення методології бонітування ґрунтів урбоекосистем для оцінювання ступеня їх екологічної безпеки. Екологічні науки: науково-практичний журнал / Головний редактор Машков О.А. К. : ДЕА, 2020. – № 3(30). – С 25-30.

Додаток А – Список чинних нормативно-правових та законодавчих актів з грошової оцінки земель

Дата прийняття	Вихідні дані	Дата останніх змін	Назва документу
Закони України			
11.12.2003р.	№ 2768-III	від 28.06.2015р №222- VIII	ЗУ «Про оцінку земель»
12.07.2001р.	№2658-II	від 16.01.2016 №484-VIII	ЗУ «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»
22.05.2003р.	№858-IV	від 01.04.2018 №2314-VIII	ЗУ «Про землеустрій»
16.11.1192р	№2780-XII	від 10.06.2017 №1817-VIII	ЗУ «Про основи містобудування»
07.07.2011р.	№3613-VI	від 4.06.2017 №1983-VIII	ЗУ «Про Державний земельний кадастр»
Нормативно-правові акти з оцінки земель			
25.10.2002р.	№2768-III	від 12.10.2018 №354-VIII	Земельний кодекс України
02.12.2010р.	№2755-VI	від 04.10.2018 №2530-VIII	Податковий кодекс України
16.01.2003р.	№435-IV	від 02.08.2018 №2505-VIII	Цивільний кодекс України[66]
Нормативно-правові акти з нормативної грошової оцінки земель			
16.11.2016	№831	від 27.02.2018 №105-2018-п	Постанова КМУ «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення»
23.04.1995р.	№213	від 31.08.2017 №637-2017-п	Постанова КМУ «Про Методику нормативної грошової оцінки земель населених пунктів»
23.11.2011р.	№1278	від 20.05.2015 №268-2015-п	Постанова КМУ «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель несіськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)»
25.11.2016	№ 489	від 17.07.2018 №20432-18	Наказ Мінагрополітики «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів»
23.05.2017	№262		Наказ Мінагрополітики «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення»
22.08.2013	№508		Наказ Мінагрополітики «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель несіськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)»
Нормативно-правові акти з експертної грошової оцінки земельних ділянок			
11.10.2002р.	№1531	10.12.2011 №1248-2011-п	Постанова КМУ «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок»
10.09.2003р.	№1440	15.04.2015 №168-2015-п	Постанова КМУ «Про затвердження національного стандарту №1 «Загальні засади оцінка майна і майнових прав»
28.10.2004р.	№1442	Від 15.04.2015 №168-2015-п	Постанова КМУ «Про затвердження національного стандарту №2 «Оцінка нерухомого майна»
29.11.2006р.	№1655		Постанова КМУ «Про затвердження національного стандарту №3«Оцінка цілісних майнових комплексів»
18.07.2007р.	№941	Від 17.03.2017 №109-2017-п	Постанова КМУ «Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок»
09.01.2003р.	№2	Від 18.06.2004 №80 (№0698-04)	Наказ Держгеокадастру «Про Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок»

Додаток Д – Таблиця коефіцієнтів K_{M1} , K_{M2} , K_{M3} , K_{M4} в розрізі оціночних районів

Номер оціночного району	K_{M1}	K_{M2}	K_{M3}	K_{M4}
1	1	1	1	1,765
2	1	1	1	1,763
3	1	1	1	1,735
4	1	1	1	1,721
5	1	1	1	1,754
6	1	1	1	1,712
7	1	1	1	1,734
8	1	1	1	1,723
9	1	1	1	1,722
10	1	1	1	1,690
11	1	1	1	1,677
12	1	1	1	1,685
13	1	1	1	1,684
14	1	1	1	1,720
15	1	1	1	1,714
16	1	1	1	1,814
17	1	1	1	1,851
18	1	1	1	1,754
19	1	1	1	1,798
20	1	1	1	1,791
21	1	1	1	1,659
22	1	1	1	1,633
23	1	1	1	1,630
24	1	1	1	1,612
25	1	1	1	1,680
26	1	1	1	1,563
27	1	1	1	1,416
28	1	1	1	1,168
29	1	1	1	1,542
30	1	I	1	1,616
31	1	1	1	1,633
32	1	1	1	1,142
33	1	1	1	1,670
34	1	1	1	1,743
35	1	1	1	1,682
36	1	1	1	1,668
37	1	1	1	1,786
38	1	1	1	1,807
39	1	1	1	1,895
40	1	1	1	1,895
41	1	1	1	1,809
42	1	1	1	1,665
43	1	1	1	1,674
44	1	1	1	1,700
45	1	1	1	1,582
46	1	1	I	1,457

47	1	1	1	1,714
48	1	1	1	1,630
49	1	1	1	1,654
50	1	1	1	1,625
51	1	1	1	1,568
52	1	1	1	1,630
53	1	1	1	1,550
54	1	1	1	1,394
55	1	1	1	1,119
56	1	1	1	1,176
57	1	1	1	1,214
58	1	1	1	1,217
59	1	1	1	1,133
60	1	1	1	1,084
61	1	1	1	1,201
62	1	1	1	1,167
63	1	1	1	1,348
64	1	1	1	1,110
65	1	1	1	1,142
66	1	1	1	0,977
67	1	1	1	0,731
68	1	1	1	0,870
69	1	1	1	1,000
70	1	1	1	0,731
71	1	1	1	1,178
72	1	1	1	1,397
73	1	1	1	1,550
74	1	1	1	1,410
75	1	1	1	1,489
76	1	1	1	1,477
77	1	1	1	1,351
78	1	1	1	1,317
79	1	1	1	1,500
80	1	1	1	1,087
81	1	1	1	1,575
82	1	1	1	1,595
83	1	1	1	1,528
84	1	1	1	1,392
85	I	1	I	1,423
86	1	1	1	1,346
87	1	1	1	1,348
88	1	1	1	1,238
89	1	1	1	1,220
90	1	1	1	1,202
183	1	1	1	1,055
184	1	1	1	1,060
185	1	1	1	1,041
186	1	1	1	1,105
187	1	1	1	1,261
188	1	1	1	1,379
189	1	1	1	1,261

190	1	1	1	1,255
191	1	1	1	1,240
192	1	1	1	1,472
193	1	1	1	1,341
194	1	1	1	0,775
195	1	1	1	0,689
196	1	1	1	1,005
197	1	1	1	1,106
198	1	1	1	1,211
199	1	1	1	1,181
200	1	1	1	1,237
201	1	1	1	1,275
202	1	1	1	1,113
203	1	1	1	0,886
204	1	1	1	1,116
205	1	1	1	1,177
206	1	1	1	1,377
207	1	1	1	1,360
208	1	1	1	1,332
209	1	1	1	1,182
210	1	1	1	1,391
211	1	1	1	1,393
212	1	1	1	0,883
213	1	1	1	0,862
214	1	1	1	0,862
215	1	1	1	0,632
216	1	1	1	1,314
217	1	1	1	1,386
218	1	1	1	1,382
219	1	1	1	1,309
220	1	1	1	1,651
221	1	1	1	1,672
222	1	1	1	1,600
223	1	1	1	1,565
224	1	1	1	1,624
225	1	1	1	0,785
226	1	1	1	0,632
227	1	1	1	0,773
228	1	1	1	0,644
229	1	1	1	1,346
230	1	1	1	1,211
231	1	1	1	1,536
232	1	1	1	1,523
233	1	1	1	1,494
234	1	i	1	1,140
235	1	1	1	1,347
236	1	1	1	1,592
237	1	1	1	1,296
238	1	1	1	1,296
239	1	1	1	1,040
240	1	1	1	1,254

241	1	1	1	1,099
242	1	1	1	1,024
243	1	1	1	1,496
244	1	1	1	1,000
245	1	1	1	0,967
246	1	1	1	0,898
247	1	1	1	1,360

Додаток Е – Шифри агрогровиробничих груп ґрунтів в межах міста та бали бонітету

Шифр агрог-рупи	Назва агрогровиробничих груп ґрунтів (Перемиський (04) ПСР, провінція Лісостепова Західна)	Рілля	Багаторі- чні наса- дження	Сіно- жаті	Пасо- вища
5а	Дерново-підзолисті та дернові неоглеєні і глеюваті ґрунти на піщаних відкладах,	9	7	7	1
5б	Дерново-підзолисті та дернові неоглеєні і глеюваті глинисто- піщані ґрунти на піщаних відкладах	17	7	15	13
10б	Дерново-підзолисті і підзолисто-дернові глеюваті і неоглеєні глинисто-піщані ґрунти, підстелені карбонатними породами з глибини 0.5 - 1.5 метра	18	9	18	18
ІЗв	Підзолисто-дернові супіщані ґрунти	24	24	24	24
14б	Дерново-підзолисті і підзолисто-дернові глейові глинисто-піщані ґрунти	10	5	14	14
14в	Дерново-підзолисті і підзолисто-дернові глейові супіщані ґрунти	12	6	19	19
21б	Дерново-підзолисті слабозмиті глинисто-піщані ґрунти	13	13	12	12
21в	Дерново-підзолисті слабозмиті супіщані ґрунти	14	14	12	13
22б	Дерново-підзолисті середньозмиті глинисто- піщані ґрунти	7	7	7	7
23б	Дерново-підзолисті сильнозмиті глинисто-піщані ґрунти	5	5	4	4
29в	Ясно-сірі і сірі опідзолені супіщані ґрунти	20	24	20	20
33в	Ясно-сірі і сірі опідзолені глеюваті супіщані ґрунти	24	24	26	26
33г	Ясно-сірі і сірі опідзолені глеюваті легкосуглинкові ґрунти	25	25	27	28
36г	Ясно-сірі і сірі опідзолені глейові легкосуглинкові ґрунти	12	12	14	14
37в	Ясно-сірі і сірі опідзолені слабозмиті супіщані ґрунти	17	19	15	16
37 г	Ясно-сірі і сірі опідзолені слабозмиті легкосуглинкові ґрунти	19	21	17	18
38 в	Ясно-сірі і сірі опідзолені середньозмиті супіщані ґрунти	11	10	9	10
38 г	Ясно-сірі і сірі опідзолені середньозмиті легкосуглинкові ґрунти	14	13	12	12
39 г	Ясно-сірі і сірі сильнозмиті легкосуглинкові ґрунти	10	9	8	8
46 г	Темно-сірі опідзолені і чорноземи опідзолені глейові легкосуглинкові	19	10	22	22
47 г	Темно-сірі опідзолені і чорноземи опідзолені поверхнево-глеюваті легкосуглин-	27	18	30	29
49 г	Темно-сірі опідзолені і реградовані ґрунти та чорноземи опідзолені і реградовані слабозмиті легкосуглинкові	28	34	28	28
50 г	Темно-сірі опідзолені і реградовані ґрунти та чорноземи опідзолені і реградовані середньозмиті легкосуглинкові	16	16	14	14
103 д	Чорноземи щебенюваті середньозмиті і дернові щебенюваті ґрунти на елівії щільних карбонатних порід середньосуглинкові	19	6	19	19
104 г	Чорноземи щебенюваті сильнозмиті та дернові слабозвинені ґрунти на елівії щільних карбонатних порід легкосуглинкові	10	3	11	10
133 г	Лучні ґрунти та їх слабосолонцюваті і слабоосолоділі відміни легкосуглинкові	34	23	46	36
141	Лучно-болотні, мулуваті- болотні і торфувато-болотні неосушені ґрунти	6	1	6	6
145	Торфово-болотні ґрунти і торфовища мілкі неосушені	7	1	7	7
150	Торфовища середньоглибокі і глибокі слабо- і середньорозкладені, неосушені	10	1	9	9
175а	Дернові неглибокі глеюваті ґрунти, піщані	6	3	6	5
175б	Дернові неглибокі глеюваті глинисто-піщані ґрунти	10	5	11	11
176б	Дернові глибокі неоглеєні і глеюваті глинисто-піщані ґрунти та їх опідзолені	17	10	18	18
176 в	Дернові глибокі неоглеєні і глеюваті супіщані ґрунти та їх опідзолені відміни	27	16	29	29
176 г	Дернові глибокі неоглеєні і глеюваті легкосуглинкові ґрунти та їх опідзолені	32	20	34	34
177б	Дернові неглибокі глейові глинисто-піщані ґрунти	15	4	17	17
178б	Дернові глибокі глейові глинисто-піщані ґрунти та їх опідзолені відміни	13	5	15	14
178в	Дернові глибокі глейові супіщані ґрунти та їх опідзолені відміни	16	6	18	17
178г	Дернові глибокі глейові легкосуглинкові ґрунти та їх опідзолені відміни	16	6	18	17
181 в	Дернові глейові карбонатні супіщані ґрунти	13	4	16	15
212	Рекультивовані ґрунти без насипного гумусового шару	4	4	4	3
215	Розмиті ґрунти і відходи рихлих(піщаних і лесовидних) порід	4	4	4	3
215р	Торфорозробк на алювіальних відкладах	3	3	3	3
	Ґрунтове обстеження не проведено (ліс)				

Додаток Є – Коефіцієнти, які враховують цільове призначення земельної ділянки (Кмц)

Код згідно з КВЦПЗ		Цільове призначення земельної ділянки	Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки (Кцп)
розділ	під-розділ		
Секція А	Землі сільськогосподарського призначення		
01	01.01	Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	1
	01.02	Для ведення фермерського господарства	1
	01.03	Для ведення особистого селянського господарства	1
	01.04	Для ведення підсобного сільського господарства	1
	01.05	Для індивідуального садівництва	1
	01.06	Для колективного садівництва	1
	01.07	Для городництва	1
	01.08	Для сінокосіння і випасання худоби	1
	01.09	Для дослідних і навчальних цілей	0,7
	01.10	Для пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства	0,7
	01.11	Для надання послуг у сільському господарстві	1
	01.12	Для розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції	2,5
	01.13	Для іншого сільськогосподарського призначення	1
	01.14	Для цілей підрозділів 01.01-01.13, 01.15-01.19 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	01.15	Земельні ділянки запасу під сільськогосподарськими будівлями і дворами	0,1
	01.16	Земельні ділянки під позахисними лісовими смугами	1
	01.17	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянами чи юридичними особами)	0,1
	01.18	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як польові дороги, прогони	0,5
	01.19	Земельні ділянки під громадськими сіножатями та громадськими пасовищами	0,5
Секція В	Землі житлової та громадської забудови		
02	Землі житлової забудови		
	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	1
	02.02	Для колективного житлового будівництва	1
	02.03	Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку	1
	02.04	Для будівництва і обслуговування будівель тимчасового проживання	1
	02.05	Для будівництва індивідуальних гаражів	1
	02.06	Для колективного гаражного будівництва	1
	02.07	Для іншої житлової забудови	1
	02.08	Для цілей підрозділів 02.01-02.07, 02.09-02.12 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	02.09	Для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови	1,5
	02.10	Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури	1,5
	02.11	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,1
	02.12	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як внутрішньоквартальні проїзди, пішохідні зони	0,5
03	Землі громадської забудови		

	03.01	Для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та місцевого самоврядування	0,7
	03.02	Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти	0,7
	03.03	Для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги	0,7
	03.04	Для будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій	0,7
	03.05	Для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування	0,7
	03.06	Для будівництва та обслуговування будівель екстериторіальних організацій та органів	0,7
	03.07	Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	2,5
	03.08	Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування	2,5
	03.09	Для будівництва та обслуговування будівель кредитно-фінансових установ	2,5
	03.10	Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку	2,5
	03.11	Для будівництва та обслуговування будівель і споруд закладів науки	0,7
	03.12	Для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування	0,7
	03.13	Для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування	2,5
	03.14	Для розміщення та постійної діяльності органів і підрозділів ДСНС	0,5
	03.15	Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови	0,7
	03.16	Для цілей підрозділів 03.01-03.15, 03.17-03.20 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	03.17	Для розміщення та експлуатації закладів з обслуговування відвідувачів об'єктів рекреаційного призначення	2
	03.18	Для розміщення та експлуатації установ/місць виконання покарань	0,5
	03.19	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,1
	03.20	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як внутрішньоквартальні проїзди, пішохідні зони	0,5
Секція С	Землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення		
04	Землі природно-заповідного фонду		
	04.01	Для збереження та використання біосферних заповідників	0,5
	04.02	Для збереження та використання природних заповідників	0,5
	04.03	Для збереження та використання національних природних парків	0,5
	04.04	Для збереження та використання ботанічних садів	0,5
	04.05	Для збереження та використання зоологічних парків	0,5
	04.06	Для збереження та використання дендрологічних парків	0,5
	04.07	Для збереження та використання парків-пам'яток садово-паркового мистецтва	0,5
	04.08	Для збереження та використання заказників	0,5
	04.09	Для збереження та використання заповідних урочищ	0,5
	04.10	Для збереження та використання пам'яток природи	0,5
	04.11	Для збереження та використання регіональних ландшафтних парків	0,5
05	05.01	Земельні ділянки іншого природоохоронного призначення (земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність, та які надаються для збереження і використання цих об'єктів, проведення наукових досліджень, освітньої та виховної роботи)	0,5
	05.02	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,1
Секція D	Землі оздоровчого призначення		

06	06.01	Для будівництва і обслуговування санаторно-оздоровчих закладів	0,5
	06.02	Для розробки родовищ природних лікувальних ресурсів	0,5
	06.03	Для інших оздоровчих цілей	0,5
	06.04	Для цілей підрозділів 06.01-06.03, 06.05 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	06.05	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,5
Секція E	Землі рекреаційного призначення		
07	07.01	Для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення	0,5
	07.02	Для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту	0,5
	07.03	Для індивідуального дачного будівництва	0,5
	07.04	Для колективного дачного будівництва	0,5
	07.05	Для цілей підрозділів 07.01-07.04, 07.06-07.09 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	07.06	Для збереження, використання та відтворення зелених зон і зелених насаджень	0,5
	07.07	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,1
	07.08	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження загального користування	0,5
	07.09	Земельні ділянки загального користування відведені під місця поховання	0,5
Секція G	Землі історико-культурного призначення		
08	08.01	Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини	0,5
	08.02	Для розміщення та обслуговування музейних закладів	0,5
	08.03	Для іншого історико-культурного призначення	0,5
	08.04	Для цілей підрозділів 08.01-08.03, 08.05 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	08.05	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,1
Секція H	Землі лісгосподарського призначення		
09	09.01	Для ведення лісового господарства і пов'язаних з ним послуг	1
	09.02	Для іншого лісгосподарського призначення	1
	09.03	Для цілей підрозділів 09.01-09.02, 09.04-09.05 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	09.04	Для розміщення господарських дворів лісгосподарських підприємств, установ, організацій та будівель лісомисливського господарства	1
	09.05	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,1
Секція I	Землі водного фонду		
10	10.01	Для експлуатації та догляду за водними об'єктами	0,5
	10.02	Для облаштування та догляду за прибережними захисними смугами	0,5
	10.03	Для експлуатації та догляду за смугами відведення	0,5
	10.04	Для експлуатації та догляду за гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами і каналами	0,65
	10.05	Для догляду за береговими смугами водних шляхів	0,5
	10.06	Для сінокосіння	1
	10.07	Для рибогосподарських потреб	1,2
	10.08	Для культурно-оздоровчих потреб, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей	0,5
	10.09	Для проведення науково-дослідних робіт	0,7
	10.10	Для будівництва та експлуатації гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд	0,65

	10.11	Для будівництва та експлуатації санаторіїв та інших лікувально-оздоровчих закладів у межах прибережних захисних смуг морів, морських заток і лиманів	0,5
	10.12	Для цілей підрозділів 10.01-10.11, 10.13-10.16 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	10.13	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,1
	10.14	Водні об'єкти загального користування	0,5
	10.15	Земельні ділянки під пляжами	0,5
	10.16	Земельні ділянки під громадськими сіножатями	0,5
Секція J	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення		
11	Землі промисловості		
	11.01	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємствами, що пов'язані з користуванням надрами	1
	11.02	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	1,2
	11.03	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій та підприємств	1,2
	11.04	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води)	0,65
	11.05	Для цілей підрозділів 11.01-11.04, 11.06-11.08 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	11.06	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,1
	11.07	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження спеціального призначення	0,5
	11.08	Земельні ділянки загального користування, відведені для цілей поводження з відходами	0,5
12	Землі транспорту		
	12.01	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд залізничного транспорту	0,5
	12.02	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд морського транспорту	0,5
	12.03	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд річкового транспорту	0,5
	12.04	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства	0,5
	12.05	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд авіаційного транспорту	0,5
	12.06	Для розміщення та експлуатації об'єктів трубопровідного транспорту	0,5
	12.07	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд міського електротранспорту	0,5
	12.08	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій	0,5
	12.09	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд іншого наземного транспорту	0,5
	12.10	Для цілей підрозділів 12.01-12.09, 12.11-12.13 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	12.11	Для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу	2,5
	12.12	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,1
	12.13	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні	0,5
13	Землі зв'язку		
	13.01	Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій	1,2
	13.02	Для розміщення та експлуатації будівель та споруд об'єктів поштового зв'язку	1,2
	13.03	Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку	1,2

	13.04	Для цілей підрозділів 13.01-13.03, 13.05-13.06 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	13.05	Для розміщення та постійної діяльності Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України	0,5
	13.06	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,1
14	Землі енергетики		
	14.01	Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій	0,5
	14.02	Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії	0,5
	14.03	Для цілей підрозділів 14.01-14.02, 14.04-14.06 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	14.04	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,1
	14.05	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження спеціального призначення	0,5
	14.06	Земельні ділянки загального користування, відведені для цілей поводження з відходами	0,5
15	Землі оборони		
	15.01	Для розміщення та постійної діяльності Збройних Сил	0,5
	15.02	Для розміщення та постійної діяльності Національної гвардії	0,5
	15.03	Для розміщення та постійної діяльності Державної прикордонної служби	0,5
	15.04	Для розміщення та постійної діяльності Служби безпеки	0,5
	15.05	Для розміщення та постійної діяльності Державної спеціальної служби транспорту	0,5
	15.06	Для розміщення та постійної діяльності Служби зовнішньої розвідки України	0,5
	15.07	Для розміщення та постійної діяльності інших, створених відповідно до законів, військових формувань	0,5
	15.08	Для цілей підрозділів 15.01-15.07, 15.09-15.11 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	15.09	Для розміщення структурних підрозділів апарату МВС, територіальних органів, закладів, установ і підприємств, що належать до сфери управління МВС	0,5
	15.10	Для розміщення та постійної діяльності Національної поліції, її територіальних органів, підприємств, установ та організацій, що належать до сфери управління Національної поліції	0,5
	15.11	Для розміщення структурних підрозділів Міноборони, територіальних органів, закладів, установ і підприємств, що належать до сфери управління Міністерства оборони	